



**DEZERNAT III
SOZIALE STADTERNEUERUNG**
BERLINER PLATZ 1 35390 GIESSEN

STADTPLANUNGSAMT
BERLINER PLATZ 1 35390 GIESSEN

**FREISCHLAD + HOLZ
PLANUNG UND ARCHITEKTUR**
SPREESTRASSE 3A 64295 DARMSTADT

Anmerkung Titelbild: Luftbild 2017, Vermessungsamt Universitätsstadt Gießen, Bebauung Wilhelm-Leuschner-Straße / Carlo-Mierendorff-Straße noch nicht vorhanden

Inhalt

1	Ausgangssituation	6
1.1	Das Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt'	6
1.2	Projektvorlauf	6
1.3	Aufgabenstellung	8
2	Planung im Dialog	8
2.1	Erarbeitungsprozess	8
2.2	Beteiligung der Stadtverwaltung	8
2.3	Beteiligung von lokalen Akteuren	9
2.4	Beteiligung von Bürgern	9
2.5	Termine	11
3	Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	14
3.1	Gesamtstädtische Lage und Einbindung	14
3.2	Entstehungsgeschichte	14
3.3	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	17
3.4	Gesamtstädtisch relevante Planungen	19
3.5	Teilräumliche Planungen / Vorgaben	24
4	Handlungsfeldbezogene Ausgangssituation	27
4.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	27
4.2	Denkmalschutz	28
4.3	Eigentumsstruktur	31
4.4	Ansätze zu Bürgerbeteiligung und -aktivierung	31
4.5	Wohnen und Wohnumfeld	34
4.6	Klima, Umwelt und Verkehr	58
4.7	Soziale Infrastruktur	70
4.8	Kultur, Freizeit und Sport	80
4.9	Lokale Ökonomie, Beschäftigung und Gewerbe	80
5	SWOT Analyse	89
5.1	Bebauungsstruktur	90
5.2	Wohnen und Wohnumfeld	90
5.3	Soziale und kulturelle Infrastruktur	91
5.4	Umwelt und Verkehr	92
5.5	Analyse im Überblick	93
6	Anpassung der Gebietskulisse	94
7	Leitbild, Szenarien und Entwicklungsziele	95
8	Handlungsfelder und Projekte	95
8.1	Handlungsfeld 1 – Städtebauliche Stabilisierung und Entwicklung	96
8.2	Handlungsfeld 2 – Aktivierung und Beteiligung	97
8.3	Handlungsfeld 3 – Stadtteilimage und Öffentlichkeitsarbeit	100
8.4	Handlungsfeld 4 – Wohnen und Wohnumfeld	101
8.5	Handlungsfeld 5 – Umwelt und Verkehr	110

8.6	Handlungsfeld 6 – Soziale Infrastruktur, Bildung, nachbarschaftliches Zusammenleben	113
8.7	Handlungsfeld 7 – Lokale Ökonomie und Beschäftigung	116
8.8	Handlungsfeld 8 – Gesundheit und Umweltgerechtigkeit	117
8.9	Handlungsfeld 9 – Kultur, Freizeit und Sport	119
8.10	Handlungsfeld 10 – Kriminalprävention und Sicherheit	120
9	Organisationsstruktur	121
10	Projekttableaus – Zeit-, Maßnahmenplanung / Kosten-, Finanzierungsübersicht	125
10.1	Projekttableau Handlungsfeld 1 – Städtebauliche Stabilisierung und Entwicklung	126
10.2	Projekttableau Handlungsfeld 2 – Aktivierung und Beteiligung	126
10.3	Projekttableau Handlungsfeld 3 – Stadtteilimage und Öffentlichkeitsarbeit	129
10.4	Projekttableau Handlungsfeld 4 – Wohnen und Wohnumfeld	130
10.5	Projekttableau Handlungsfeld 5 – Umwelt und Verkehr	135
10.6	Projekttableau Handlungsfeld 6 – Soziale Infrastruktur, Bildung, nachbarschaftliches Zusammenleben	137
10.7	Projekttableau Handlungsfeld 7 – Lokale Ökonomie und Beschäftigung	139
10.8	Projekttableau Handlungsfeld 8 – Gesundheit und Umweltgerechtigkeit	141
10.9	Projekttableau Handlungsfeld 9 – Kultur, Freizeit und Sport	141
10.10	Projekttableau Handlungsfeld 10 – Kriminalprävention und Sicherheit	142
11	Anhang	143

Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Gesamtstädtische Lage	15
Abb. 02: Siedlungsentwicklung der Stadt Gießen	16
Abb. 03: Luftbild 1945, Universitätsstadt Gießen	16
Abb. 04: Flächennutzungsplan Gießen (Stand 2011)	21
Abb. 05: Masterplan Gießen 2020	22
Abb. 06: Teilplan Wohnen	22
Abb. 07: Übersicht Bebauungspläne	26
Abb. 08: Schwarzplan	26
Abb. 09: Kleinquartiere	27
Abb. 10: Denkmalschutz	30
Abb. 11: Eigentumsstruktur	30
Abb. 12: Wohnlagen	36
Abb. 13: Grün- und Freiflächen	36
Abb. 14: Verkehr und Mobilität	60
Abb. 15: Klima	60
Abb. 16 Immissionen Straßenlärm Tag	61
Abb. 17: Immissionen Straßenlärm Nacht	61
Abb. 18: Soziale Infrastruktur	73
Abb. 19: Freizeit und Sport	81
Abb. 20: Nahversorgung und Gewerbe	81
Abb. 21: Mängel / Potenziale	89
Abb. 22: Vorgeschlagene Anpassung der Gebietskulisse	94
Abb. 23: Organigramm	121
Abb. 24: Maßnahmenplan	125

Tabellenverzeichnis

Tabelle 01: Städtebauförderungsmittel 'Soziale Stadt'	7
Tabelle 02: Projektförderungsmittel 'Mustersanierung Werkssiedlung Gummiinsel'	7
Tabelle 03: Städtebauförderungsmittel 'Investitionspakt – Soziale Integration im Quartier'	8
Tabelle 04: Ideen nach Handlungsfeldern	10
Tabelle 05: Übersicht	11
Tabelle 06: Rahmendaten Bevölkerungsstruktur	18
Tabelle 07: Übersicht Bebauungspläne	24
Tabelle 08: Rahmendaten Wohnen	35
Tabelle 09: Übersicht Kinderbetreuungsangebote	72
Tabelle 10: Vereine / Gemeinden / Freie Träger	72
Tabelle 11: Arbeitslosenquote Januar 2018 im Vergleich	86
Tabelle 12: Rahmendaten Arbeitslosigkeit / Sozialleistungen	86

1 Ausgangssituation

1.1 Das Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt'

Mit dem Städtebauförderprogramm 'Soziale Stadt' unterstützt der Bund seit 1999 die städtebauliche Aufwertung und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligten sowie strukturschwachen Stadt- und Ortsteilen. Das Programm widmet sich einer komplexen Aufgabe. Es verknüpft bauliche Investitionen der Stadterneuerung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen in den Stadtteilen. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die Qualität des Wohnens stehen im Vordergrund. Ihr Ziel ist, die Chancen der Bewohner auf Teilhabe und Integration zu verbessern, lebendige Nachbarschaften zu fördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.¹ Gleichzeitig bildet es die Klammer für die Einbindung und Bündelung anderer Investitionsprogramme und Akteure, z.B. durch die Förderung von Planungskosten und die Übernahme sanierungsbedingter Mehrkosten.

Das Programm 'Soziale Stadt' bedarf nachdrücklich der Ergänzung und Unterstützung durch andere Programme und Maßnahmen vor allem in den Bereichen Wohnungsbau, Verkehr, Arbeits- und Ausbildungsförderung, Sicherheit, Frauen, Jugendhilfe, Wirtschaft und Umwelt.

Kommunen werden über das Programm dabei unterstützt, auf Generationengerechtigkeit sowie familienfreundliche, altersgerechte und die Willkommenskultur stärkende Infrastrukturen hinzuwirken. Die Investitionen sind für viele ergänzende sozial-integrative Maßnahmen eine wesentliche Voraussetzung. Stadtteilzentren, Bürgerhäuser, Plätze etc. bieten den Raum, an dem sich das Zusammenleben im Stadtteil entfalten kann, über den Nachbarschaften gestärkt werden können.

Die Festlegung eines Programmgebietes gibt auch wichtige Impulse für die Entwicklung fachämterübergreifend entwickelter Lösungsstrategien sowie für die Abstimmung und Bündelung von Instrumenten, Initiativen und Maßnahmen. Hierzu werden Partner aus Wirtschaft und Gesellschaft (u.a. Ehrenamt, Freiwilligendienste, Unternehmen und Stiftungen) eingeladen und eingebunden.

Übergreifend verfolgt die 'Soziale Stadt', Maßnahmen und Projekte in allen relevanten städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und umweltbezogenen Handlungsfeldern bedarfsgerecht zu entwickeln und umzusetzen.

Das Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt' übernimmt die Funktion eines Leitprogramms für die Gemeinschaftsinitiative und die Funktion des Investitionsprogramms für den Bereich Städtebau und Stadterneuerung. Das Leitprogramm dient über die Förderung eines Quartiermanagements auch der Gesamtkoordination aller Maßnahmen und Akteure für die Stadtteilentwicklung. Strategisch verfolgt das Bund-Länder-Programm die Zusammenführung aller Handlungsfelder im Sinne der sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit.

1.2 Projektvorlauf

Die Universitätsstadt Gießen beteiligt sich seit 1999 am Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt'. Im bisherigen Fokus standen die Programmgebiete 'Nordstadt' (1999 – 2009) und 'Flussstraßenviertel' (seit 2013)². Bund, Land und die Universitätsstadt Gießen beteiligen sich an der Förderung von investiven Maßnahmen zu ca. je einem Drittel.

Schon vor der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt' stand die Entwicklung der Nördlichen Weststadt im Fokus der Stadt Gießen. Auf die hohen Bedarfe, Benachteiligungen der Bevölkerung und Stigmatisierungen hat die Universitätsstadt Gießen bereits frühzeitig mit Maßnahmen reagiert. Insbesondere der Ausbau der sozialen Infrastruktur und die Vernetzung des Stadtquartiers mit der Innenstadt haben die Wohnqualität in der Nördlichen Weststadt kontinuierlich gesteigert. Vor diesem Hintergrund lässt sich bereits ein erster Imagegewinn feststellen, der im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses weiter gestärkt werden soll. Ziel ist, die vorhandenen Potenziale der Nördlichen Weststadt als attraktiver Wohnstandort voll auszuschöpfen.

1 http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html

2 http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Programmgebiete/HE/HE_inhalt.html?nn=768072

Im Jahr 2015 wurde das Quartier 'Nördliche Weststadt' in das Förderprogramm 'Soziale Stadt' aufgenommen. Anlass waren umfangreiche städtebauliche Missstände sowie die kritische sozioökonomische Situation der Bevölkerung im Gebiet. Wesentliche Indikatoren sind u.a. die unzureichende Vernetzung der im Gebiet vorhandenen Quartiere, unzureichend gestaltete öffentliche Räume, Grün- und Spielflächen, eine defizitäre Versorgung in der Kinderbetreuung, ein hoher Sanierungsbedarf von einigen Wohngebäuden sowie vielfach vorhandene Benachteiligungen der Bevölkerung.

Für die Programmjahre 2015 bis 2017 wurden Anträge zur Förderung von Maßnahmen gestellt und bewilligt. Nach Zuwendungsbescheiden der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen stehen bislang Städtebauförderungsmittel in Höhe von 3.280.000 Euro gem. § 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) als Projektförderung im Wege der Anteilfinanzierung zur Verfügung.

Darüber akquirierte die Universitätsstadt Gießen Mittel aus dem Bundesprogramm 'Nationale Projekte des Städtebaus'. Im Rahmen des Bundesprogramms werden investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonders nationaler bzw. internationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial gefördert. Die Projekte verfolgen baupolitische Ziele des Bundes und zeichnen sich durch einen hohen Qualitätsanspruch bezüglich des städtebaulichen Ansatzes und der baukulturellen Aspekte aus.³ Im Jahr 2016 wurde die Mustersanierung zweier Gebäudezeilen der als Kulturdenkmal geschützten Werksiedlung 'Gummiinsel' in das Bundesprogramm aufgenommen. Für die Programmjahre 2016 – 2019 wurden Mittel für die Maßnahme 'Mustersanierung Werksiedlung Gummiinsel' in Höhe von 970.000 EUR gem. §44 Bundeshaushaltsordnung (BHO) bewilligt. Die damit verbundenen Maßnahmen sind bis zum 30.04.2019 abzuschließen. Unter Hinzurechnung des kommunalen Anteils und der Beteiligung Dritter, hier der Wohnbau Gießen GmbH, können insgesamt 1.821.000 EUR für die Sanierung der Rotklinkersiedlung verausgabt werden.

Zusätzlich akquirierte die Universitätsstadt Gießen Fördermittel i. H. v. 2.587.500 EUR für den Neubau eines Familienzentrums aus dem Bund-Länder-Programm 'Investitionspakt Soziale Integration im Quartier', das Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen fördert, die den sozialen Zusammenhalt und die Integration vor Ort unterstützen und nachhaltig stärken sollen.

Table 1: Städtebauförderungsmittel 'Soziale Stadt'

Programmjahr	Anteile 'Soziale Stadt'			Zuwendungsfähige Ausgaben
	Land Hessen	Bund	Stadt Gießen	
2015	132.500 EUR	132.500 EUR	115.000 EUR	380.000 EUR
	34,87 v.H.	34,87 v.H.	30,26 v.H.	-
2016	583.500 EUR	583.500 EUR	433.000 EUR	1.600.000 EUR
	36,47 v.H.	36,47 v.H.	27,06 v.H.	-
2017	585.000 EUR	585.000 EUR	130.000 EUR	1.300.000 EUR
	45,0 v.H.	45,0 v.H.	10,0 v.H.	-
Gesamt	1.301.000 EUR	1.301.000 EUR	678.000 EUR	3.280.000 EUR

Table 2: Projektfördermittel 'Mustersanierung Werksiedlung Gummiinsel'

Programm-jahre	Anteile 'Nationale Projekte des Städtebaus'		Zuwendungsfähige Ausgaben	Mittel beteiligter Dritter	Gesamtausgaben gemäß AuF-Plan
	Eigenmittel Stadt Gießen	Bundemittel (Zuwendung)			
2016 – 30.04.2019	107.780 EUR	970.000 EUR	1.077.780 EUR	743.230 EUR	1.821.010 EUR
	10,00 v.H.	90,00 v.H.	100,00 v. H.	-	-
Gesamt	107.780 EUR	970.000 EUR	1.077.780 EUR	743.230 EUR	1.821.010 EUR

³ <https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/foerderprogramme/nationale-projekte-des-staedtebaus.html>

Tabelle 3: Städtebauförderungsmittel 'Investitionspakt – Soziale Integration im Quartier'

Programm-jahr	Anteile 'Investitionspakt – Soziale Integration im Quartier'		
	Eigenmittel Stadt Gießen	Bundesmittle (Zuwendung)	Zuwendungsfähige Ausgaben
2017	287.500 EUR	2.587.500 EUR	2.875.000 EUR
	10,00 v.H.	90,00 v.H.	100,00 v. H.
Gesamt	287.500 EUR	2.587.500 EUR	2.875.000 EUR

1.3 Aufgabenstellung

Für das Programmgebiet 'Nördliche Weststadt' ist unter Beteiligung der Bewohnerschaft sowie wichtiger lokaler Akteure ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) gemäß den Richtlinien des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE, Stand 02.10.2017, Punkt 5.3) sowie der Ziele der 'Sozialen Stadt' (§ 171 e (2) BauGB) und der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2015, Art. 4 (3)) zu erarbeiten.

Im ISEK sind Ziele für die Entwicklung des Programmgebietes unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Zusammenhänge darzustellen. Es enthält Angaben zu geplanten Maßnahmen und Projekten, zu ihrer Bündelung und Verzahnung, zu Projekt- und Maßnahmenträgern sowie zu Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten einschließlich zeitlicher Priorisierung.

Das ISEK ist ein auf Fortschreibung angelegtes Planungs-, Steuerungs-, Koordinierungs- und Umsetzungskonzept. Es basiert auf einer Analyse der Stärken und Schwächen sowie der Herausforderungen und Potenziale des Programmgebietes. Als Handlungsgrundlage für das Programmgebiet bezieht es alle notwendigen Politik- und Handlungsfelder ein. Dabei wird eine interdisziplinäre, fachübergreifende Bearbeitung der einzelnen Handlungsfelder verfolgt.

Das ISEK ist in der Zusammenschau als 'Regiehandbuch' für alle Akteure der 'Sozialen Stadt' zu sehen.

2 Planung im Dialog

2.1 Erarbeitungsprozess

Die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) fand über den Zeitraum von 12 Monaten unter der Beteiligung von Bürgern sowie wichtiger lokaler Akteure, der Verwaltung sowie politischer Gremien statt. Vor dem Hintergrund der Potenziale der Grün- und Spielräume für die Entwicklung der Nördlichen Weststadt wurde das Umweltingenieurbüro Stadt + Natur, Kassel im Kontext des ISEKs mit einer Potenzialanalyse der Grün- und Freiflächen beauftragt. Die Ergebnisse flossen in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ein.

Die Ausgangssituation, Ziele, Handlungsansätze und Projekte des ISEKs wurden unter Berücksichtigung der Anregungen der Bewohner, der Stadtverwaltung und wichtiger lokaler Akteure erarbeitet. Darüber hinaus fand ein regelmäßiger Austausch mit dem vor Ort tätigen Quartiersmanagement sowie mit dem Büro Stadt+Natur statt.

2.2 Beteiligung der Stadtverwaltung

Den Bearbeitungsaufakt bildeten Ortsbegehungen und Abstimmungsgespräche auf Ebene des Dezernates für Soziale Stadterneuerung sowie des Dezernats für Stadtplanung zum Austausch von Informationen und Materialien zu laufenden Planungen und Projekten sowie zur Abstimmung wichtiger Schritte des Erneuerungsprozesses.

Ergänzend fanden sogenannte 'Ämter+ Runden' zur Status Quo Bestimmung des Gebietes, zur Bestimmung von Handlungsbedarfen sowie abzuleitenden Maßnahmen und Projekten statt.

Zu den Teilnehmern dieser Runden gehörten u.a. die Soziale Stadterneuerung, das Stadtplanungsamt, das Hochbauamt, das Jugendamt, das Amt für soziale Angelegenheiten, das Gartenamt, das Amt für Umwelt und Natur, das Tiefbauamt, das Schulverwaltungsamt, die Wirtschaftsförderung, die Verkehrscoordination sowie das Sport- und das Kulturamt.

2.3 Beteiligung von lokalen Akteuren

Ergänzend wurde zu 'Runden Tischen Soziales', 'Wohnen' und 'Gewerbe' eingeladen. Sie dienten der sektoralen Vertiefung von Problemlagen, Zielen, Handlungsansätzen sowie Projekten. Ziel war, die Einbindung wichtiger Schlüsselpersonen sicherzustellen, ihre Mitwirkungsbereitschaft zu aktivieren sowie Projekte und Maßnahmen abzustimmen.

Darüber hinaus fand ein fachorientiertes Gespräch zum Thema 'Armutrisiken im Quartier' mit ausgewählten Fachämtern und Akteuren (Dezernat für Soziale Stadterneuerung, Jugendamt, Amt für soziale Angelegenheiten, Jobcenter Gießen, Diakonisches Werk, Quartiersmanagement, Grundschule Gießen-West, Alexander-von-Humboldt-Schule) statt um gegensteuernde Handlungsansätze und Maßnahmen abzustimmen.

In einem Rundgang mit Vertretern der Wohnungsbaugesellschaften, die über maßgebliche Immobilienbestände im Gebiet verfügen, dem Quartiersmanagement und Vertretern der Verwaltung wurden gebäude- und wohnumfeldbezogene Mängel und Problemlagen erörtert und Projekte vertiefend diskutiert.

2.4 Beteiligung von Bürgern

Den Auftakt zur Beteiligung von Bewohnern an der Erarbeitung des ISEKs bildete ein öffentlicher Quartiersrundgang am Tag der Städtebauförderung 2017. Der Rundgang war kombiniert mit einer Präsentation im Rahmen des Programms 'Nationale Projekte des Städtebaus' zur geplanten Sanierung der Rotklinkersiedlung durch die Wohnbau Gießen GmbH. Er wurde genutzt, um mit Vertretern der Verwaltung, dem Quartiersmanagement und der Wohnbau Gießen GmbH stadtteilbezogene Mängel und Problemlagen zu ermitteln, Ideen für Veränderungen zu suchen und Handlungsansätze für die weitere städtebauliche Entwicklung der nördlichen Weststadt zu erörtern. Im Mittelpunkt standen die Themen Grün- und Freiflächen, Verkehr, soziale Infrastruktur sowie Wohnen und Wohnumfeld.

Im Rahmen des Rundgangs wurde auch ein Gebäude der Rotklinkersiedlung besichtigt und die Sanierungsplanung der Wohnbau Gießen GmbH vorgestellt. Im Wilhelm-Liebkecht-Haus (aktueller Sitz des Quartiersmanagements) konnten sich Besucher anhand von Plakaten über das Programmgebiet und die Intentionen der 'Sozialen Stadt' informieren. Hier wurden Ideen und Anregungen gesammelt und in einer Karte verortet.

In Ergänzung wurden durch das Quartiersmanagement und das Büro Stadt+Natur (Verfasser der Potenzialanalyse der Grün- und Freiflächen) Bewohnerbefragungen zur Entwicklung der Nördlichen Weststadt durchgeführt. Sie fanden an belebten Orten im öffentlichen Raum, im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen, im Kontext von Festen sowie als aufsuchende Interviews statt.

Der jeweilige Arbeitsstand des ISEKs wurde in drei öffentlichen Bürgerdialogen kommuniziert. Im Mittelpunkt der ersten Veranstaltung stand neben einer Einführung in die Ziele der 'Sozialen Stadt', die Vorstellung von Potenzialen und Problemlagen im Gebiet sowie ein erster Austausch zu Zielen und Handlungsansätzen.

Die zweite Veranstaltung war bestimmt von der Zusammenschau der Ideen und Anregungen aus der Bestandsanalyse sowie der Bürger- und Expertenbeteiligungen. Im Rahmen der Veranstaltung wurden Bürger für die Mitwirkung in Arbeitsgruppen gewonnen, die den Stadtteilentwicklungsprozess dauerhaft begleiten sollen.

Der dritte Bürgerdialog war bestimmt von der abschließenden Vorstellung und Diskussion des ISEKs.

Ideen / Anregungen

Im Rahmen der Bürger- und Expertenbeteiligung wurden mehr als 147 Ideen festgehalten, die in die Erarbeitung des ISEKs eingeflossen sind. Doppelte und ähnliche Nennungen wurden zusammengefasst.

Die meisten Ideen und Anregungen von Bürgern wurden zu den Themen Verkehr, Grün- und Freiflächen gesammelt. Anregungen zu den Themen Soziales und Bildung wurden insbesondere im bereits sehr gut ausgebauten Netzwerk sozialer Akteure unterbreitet. Darüber hinaus wurden sowohl von Bürgern als auch von Akteuren Überlegungen zur Erweiterung des Programmgebiets vorgestellt. Die Auflistung aller Ideen und Anregungen ist dem Anhang zu entnehmen (s. Anlage 01). Handlungsfeldbezogen stellt sich die Ideensammlung wie folgt dar:

Tabelle 4: Ideen nach Handlungsfeldern

Handlungsfelder	Bürger	Experten, Akteure
Grün- und Freiflächen	18	13
Soziales und Bildung	9	31
Kultur, Freizeit, Sport	12	5
Verkehr und Mobilität	29	9
Wohnen und Sicherheit	7	4
Nahversorgung, Einzelhandel und Gewerbe	9	-
Allgemein	1	1



Anregungen von Bürgern

2.5 Termine

Tabelle 5: Übersicht

Termin		Inhalt
12.12.2015	Quartiersrundgang 01 (Ebene Bewohnerschaft)	Vorstellung Projekt 'Soziale Stadt' Erfassung von Anregungen und Vorschlägen für die Gebietsentwicklung
11.04.2017	Auftakttermin ISEK (Ebene Verwaltung)	'Kick-Off': Erörterung von inhaltlichen und organisatorischen Fragestellungen zur Erarbeitung des ISEKs
13.05.2017	Bewohnerbefragung Tag der Städtebauförderung (Ebene Bewohnerschaft)	Erfassung von Anregungen und Vorschlägen für die Gebietsentwicklung
15.05.2017	Runder Tisch 01 Soziales (AK West) (Ebene Akteure)	Vorstellung Projekt, Projektteam, Abstimmung Status Quo, Ziele, Handlungsansätze, Projekte
23.05.2017	Bürgerdialog 01 (Ebene Bewohnerschaft)	Vorstellung Projekt, Projektteam, erste Analyseergebnisse, Austausch zu Zielen und Handlungsansätzen
16.08.2017	Ämterrunde 01 (Ebene Verwaltung)	Abstimmung Analyse, Ziele, Projekte und Planungen, Benennung Ansprechpartner, Übergabe Materialien
21.08.2017	Runder Tisch 02 Wohnen (Ebene Akteure)	Abstimmung Status Quo, Ziele, Handlungsansätze, Projekte
21.08.2017	Runder Tisch 03 Gewerbe (Ebene Akteure)	Abstimmung Status Quo, Ziele, Handlungsansätze, Projekte
09.06.2017 01.07.2017 28.08.2017 29.08.2017 01.09.2017	Bewohnerbefragungen Fest Jugendwerkstatt Fest Kita Westwind Aufsuchende Befragungen Grillfest Kita Westwind (Ebene Bewohnerschaft)	Erfassung von Anregungen und Vorschlägen für die Gebietsentwicklung zu den Themen Verkehr, Grün- und Freiflächen, Soziales und Nahversorgung
10.10.2017	Expertenrunde 'Armutsrissen' (Ebene Verwaltung und Akteure)	Abstimmung Status Quo, Ziele, Handlungsansätze, Projekte
06.11.2017	Quartiersrundgang 'Wohnungswirtschaft' (Ebene Akteure)	Erörterung ortsbezogener Mängel, Problemlagen, Abstimmung von Maßnahmen, Projekten
29.11.2017	Bürgerdialog 02 (Ebene Bewohnerschaft)	Zusammenschau Analyse, Ideen, Anregungen, Vorstellung Teilnehmungsformate, Bildung von Bewohner-AGs
05.02.2018	Steuerungsrunde (Ebene Verwaltung)	Vorstellung des ISEKs
21.03.2018	Bürgerdialog 03 (Ebene Bewohnerschaft)	Vorstellung des ISEKs mit Maßnahmen, Projekten, Prioritäten
April 2018	Quartiersmanagement (Ebene Bewohnerschaft)	Kommunikation des ISEKs (u.a. Leseexemplar)
23.05.2018	Sitzung Magistrat	Beschluss des ISEKs
05.06.2018	Sitzung Bauausschuss / Sozialausschuss	Vorstellung ISEK
21.06.2018	Stadtverordnetenversammlung	Beschluss des ISEKs

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Eindrücke Bürgerbeteiligung

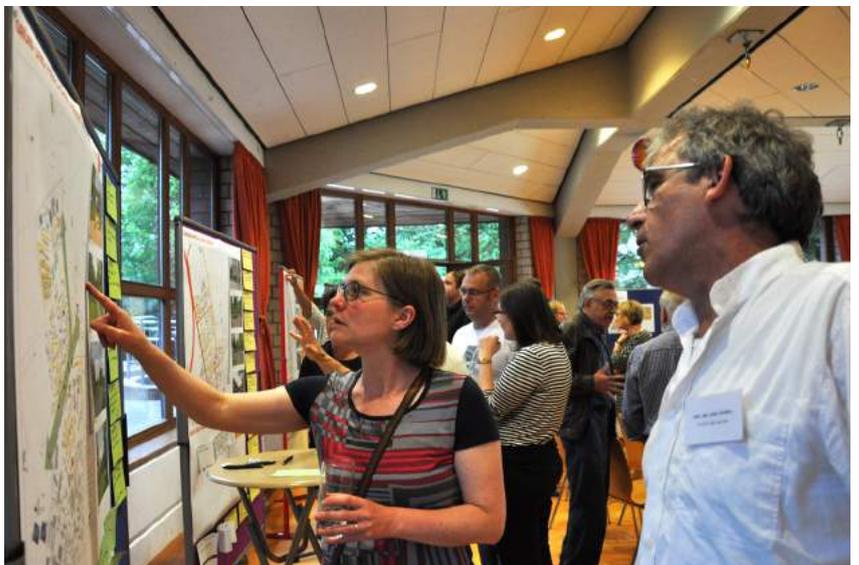
*Tag der Städtebauförderung
(Quelle: Wohnbau
Gießen GmbH)*



Bürgerdialog



Bürgerdialog



**Eindrücke
Expertenbeteiligung**



Ämterrunde



*Expertenrunde
Armutsrisiken*



*Quartiersrundgang
Wohnungswirtschaft*

3 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

3.1 Gesamtstädtische Lage und Einbindung

Das ca. 42 ha große Programmgebiet, in dem 3.007 (Stand 12/2016) Einwohner leben, befindet sich im Nordwesten Gießens – im Statistischen Bereich 05 Gießen-West. Der Statistische Bereich gehört mit einer Größe von insgesamt 523 ha zur Kernstadt Gießens. Das Programmgebiet liegt am nord-westlichen Stadtrand auf der Westseite der Lahn zwischen dem Hochwasserdeich und der B429. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1 km, zum Bahnhof ca. 2 km.

Das Programmgebiet wird im Norden durch die Weilburger Grenze als Wegeverbindung, im Osten durch den parallel zur Wilhelm-Leuschner-Straße verlaufenden Hochwasserdeich mit dem Launsbacher Weg, im Süden durch den Leimenkauter Weg und die angrenzenden Parzellen und im Westen durch einen Teilbereich des Gleiberger Wegs, den Fußweg westlich des Nahversorgerzentrums sowie die Krofdorfer Straße begrenzt.

Das Umfeld des Programmgebietes ist im Norden und Osten von Grünflächen, im Süden von Wohnbauflächen geprägt. Im Westen wird das Programmgebiet durch die B 429 von den weiter westlich liegenden Landschaftsräumen getrennt. Prägnant im Programmgebiet selbst ist ein im südlichen Drittel gelegener, in Ost-West Richtung verlaufender Grünzug.

3.2 Entstehungsgeschichte

Die Stadt Gießen war bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts in ihrer Entwicklung durch den historischen Festungsring eingeengt. Nach Anordnung Napoleons zum Abriss der Stadtmauern dauerte es bis zur zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, bis die Stadt sich großzügig erweiterte. Bis zur Jahrhundertwende standen vor den Stadtmauern nur wenige Einzelgebäude wie die Pulvermühle, der Viehmarkt, der Schlachthof, die Obermühle und die Gail'sche Spinnerei. Der Bau der Main-Weser-Bahn (Kassel – Frankfurt am Main) im 19. Jahrhundert machte die Stadt dank ihrer günstigen geografischen Lage zu einem Verkehrsknotenpunkt und verstärkte ihre Funktion als Handelsmetropole im mittel- und oberhessischen Raum. Die damit verbundene Industrialisierung begünstigte auch die Ansiedlung von weiteren Betrieben in Gießen sowie die weitere Entwicklung als Universitätsstadt.

Die Bautätigkeit im Gebiet der heutigen Weststadt erfolgte aufgrund der erheblichen Überflutungsgefährdung seit Mitte / Ende des 19. Jahrhunderts nur sehr zögernd, u.a. mit Betrieben, die aufgrund ihrer störenden Wirkung häufig in Randlagen angesiedelt wurden.

Ende der 1930er Jahre wurde im heute südlichen Bereich des Programmgebietes die 'Rotklinkersiedlung' als eine von drei 'Notquartieren' für Menschen am Rande der Gesellschaft errichtet. Den ursprünglichen Namen 'Gummiinsel' verdankt die Siedlung zum einen ihrer isolierten Lage auf der der Innenstadt gegenüberliegenden Seite der Lahn, wo sie bei Hochwasser zu einer wirklichen Insel wurde, zum anderen der damaligen Gummifirma Poppe & Co⁴, für die viele der früheren Bewohner der Siedlung arbeiteten. Sie sortierten, ordneten und zählten in Heimarbeit Gummiringe für Bierflaschen und Einmachgläser.

Die Siedlung hat in der Städtebau- und Sozialgeschichte Gießens und Deutschlands eine besondere Stellung, da sie für eine Sozialpolitik der Ausgrenzung durch Umsiedlung steht. Die Umsiedlung betraf vor allem die 'Jenischen', eine Bevölkerungsgruppe, die bis heute in deutschsprachigen Ländern, in Frankreich, den Benelux-Staaten und in Italien zu finden ist. Bei den Jenischen handelte es sich im Ursprung um eine Gruppe des fahrenden Volkes, um Schausteller, fliegende Händler, Artisten und Hausierer. Vergleichbar zu den Sinti und Roma – zu denen es sprachliche und kulturelle Beziehungen gab und gibt – sahen sich die Jenischen mit einem ökonomischen, rechtlichen und sozialen Ausschluss aus der Mehrheitsbevölkerung konfrontiert. Im Nationalsozialismus folgten Repressalien und Verfolgung der als 'Asoziale' und 'Arbeitsscheue' diffamierten Jenischen. Eine Besonderheit der Jenischen ist die Pflege ihrer eigenen Sprachkultur. Gießen ist der Ort mit der höchsten Konzentration manisch sprechender Menschen. 'Manisch' ist eine regionale Variante des Rotwelschen, die sich u.a. aus Wörtern der Roma-Sprache, des Deutschen und des Jiddischen zusammensetzt. Obwohl die Sprache vom Aussterben bedroht ist, fanden im Raum Gießen viele Wörter Eingang in die Umgangs- und Jugendsprache.

⁴ <http://www.lagis-hessen.de/de/subjects/idrec/sn/ol/id/10298>, 26.04.2017

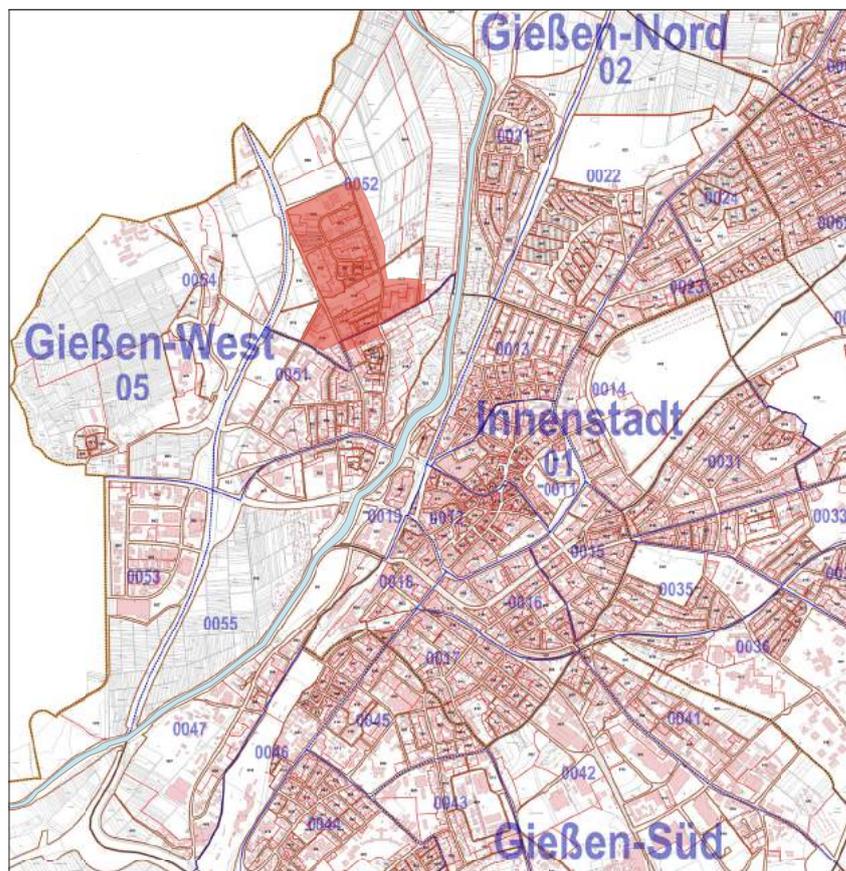


Abb. 1:
Gesamtstädtische Lage

Bei Angriffen der Alliierten im Zweiten Weltkrieg wurden vor allem im Dezember 1944 der Bahnhof, das Innenstadtgebiet und Giessen-West bombardiert⁵. Die Rotklinkersiedlung blieb verschont.

Mit dem Wiederaufbau Giessens in den 1950er Jahren wurden neue Wohngebiete westlich der Lahn, auch entlang der Krofdorfer Straße, erschlossen. Hier entstanden zwischen 1964 und 1970 Punkthäuser mit großzügigen Flächen im Wohnumfeld. Von 1971 bis 1980 konzentrierte sich die Entwicklung auf die nördlich angrenzenden Bereiche. In diesem Kontext wurde auch die heutige Grundschule Giessen-West gebaut. Der heute in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug entstand auf einer Freihaltefläche für eine geplante vierspurige Nordtangente (s. B-Plan Nr. 2, Weststadt I, 1973), die nicht realisiert wurde. Nördlich davon wurde in den 1980er bis 1990er Jahren weitere Wohnbauten im Geschosswohnungsbau errichtet.

Im Lauf der 1980er Jahren war festzustellen, dass sich die Rotklinkersiedlung, u.a. durch die Überlassung einiger Wohnungen an Obdachlose, zu einem von drei Giessener Brennpunkten entwickelt hatte. Vor diesem Hintergrund wurden nicht nur die Sanierung der Rotklinkersiedlung, sondern auch der Neubau, die Sanierung und die Modernisierung von Wohngebäuden rund um die Rotklinkersiedlung verfolgt. Die Aufwertung der Schlichtbausiedlung aus den 1960er / 1970er Jahren in der Friedrich-Naumann-Straße und im Leimenkauter Weg war für die Entwicklung des Images der Weststadt von nachhaltiger Bedeutung und bildete die Grundlage für weitere private wie öffentliche Investitionen.

In den 2010er Jahren entstanden nach Fertigstellung des Hochwasserdeichs zwischen dem Alten Krofdorfer Weg und dem Hochwasserdamm sowie zwischen der Paul-Schneider-Straße und der Wilhelm-Leuschner-Straße Einfamilien- und Reihenhäuser.

In der Zusammenschau hat sich ein baulich heterogener Stadtteil entwickelt, der sich über vielfältige Kleinquartiere mit eigenen Identitäten definiert. Die städtebauliche Heterogenität spiegelt sich auch in einer differenzierten Bevölkerungsstruktur aus Alteingesessenen und Zugezogenen, Mietern und Privateigentümern, Migranten und Deutschen wider.

⁵ <http://www.lagis-hessen.de/de/subjects/xsrec/id/4523/current/2/sn/edb?q=YToxOztntzOjQ6InplaXQiO3M6MTA6IjExLjEyLjE5NDQiO30=>, 26.04.2017

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

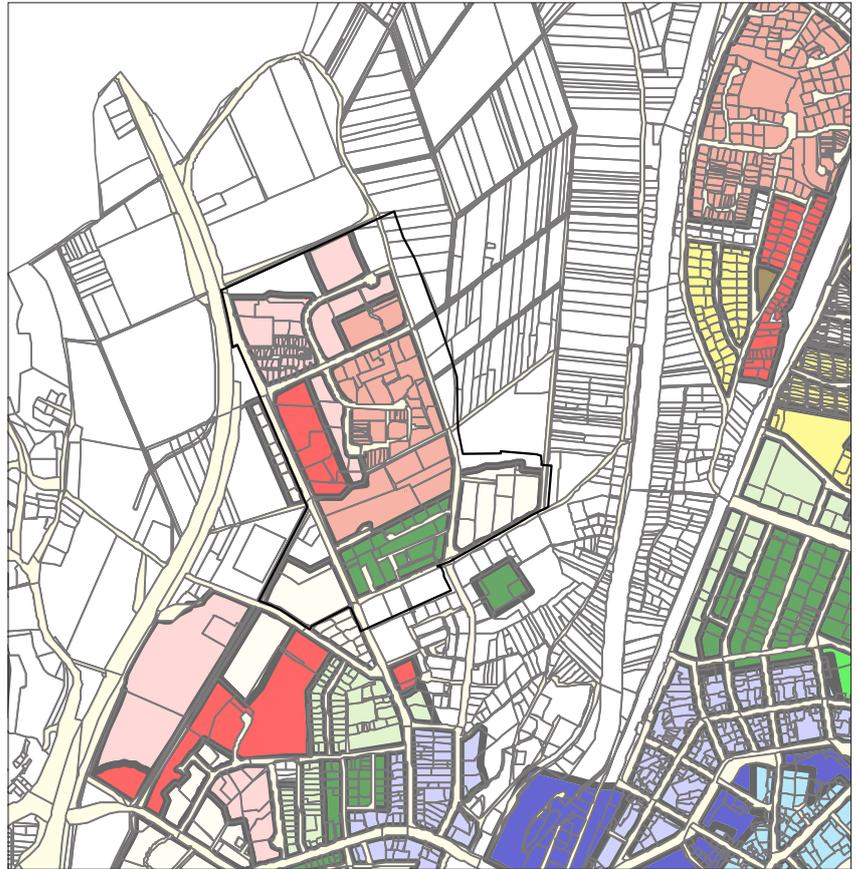
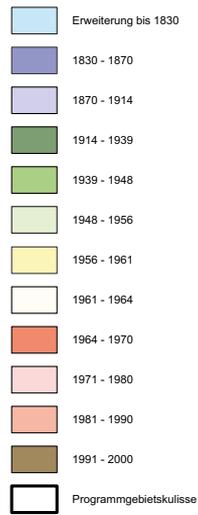


Abb. 2: Siedlungsentwicklung der Stadt Gießen

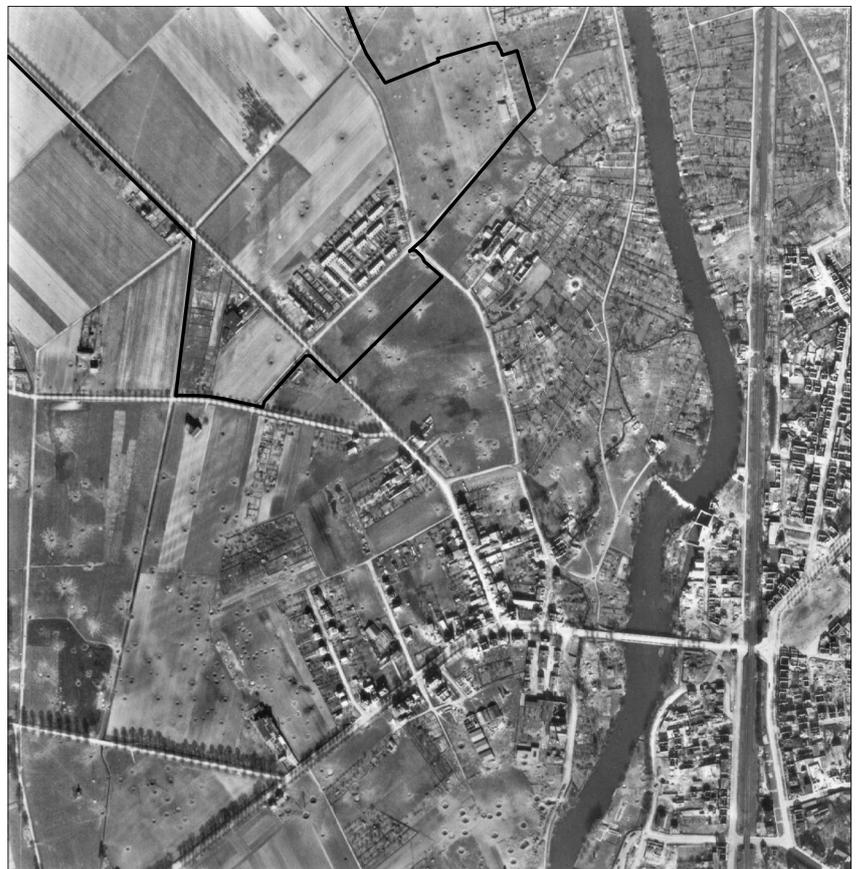


Abb. 3: Luftbild 1945, Universitätsstadt Gießen

3.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im Programmgebiet 'Gießen – Nördliche Weststadt' leben zum Stichtag 31.12.2016 3.007 Menschen, darunter etwas mehr Frauen als Männer (1.591 zu 1.416). Auffällig sind der überdurchschnittlich hohe Anteil an Haushalten mit Kindern (44,4 % zu 23,4 % in der Gesamtstadt) sowie der hohe Anteil alleinerziehender Elternteile (mehrheitlich Frauen), der im Abgleich mit der Gesamtstadt (7,2 %) bei 15,2 % liegt⁶.

Auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren liegt mit 25,8 % über dem Gießener Durchschnitt (14,0 %). Allerdings ist der Anteil der Jugendlichen und jungen Erwachsenen in der Altersspanne 18 – 25 Jahren mit 8,75 % geringer als in der Gesamtstadt (16,6 %), was auf die hohe Anzahl an Studierenden in der Gesamtstadt und eine vergleichsweise geringe Anzahl Studierender in der Nördlichen Weststadt hinweisen könnte. Der Anteil der Senioren⁷ an der Gesamtbevölkerung liegt mit 14,8 % geringfügig unter dem städtischen Mittel (15,1 %).

Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung ist in der Nördlichen Weststadt 5,5 Prozentpunkte höher als der gesamtstädtische Anteil (21,1 % zu 15,6 %).

Der Anteil der Arbeitslosen an Einwohnern im erwerbsfähigen Alter ist in der Nördlichen Weststadt mit 17,3 % wesentlich höher als in der Gesamtstadt (6,2 %). Der Anteil der arbeitslosen Bewohner (2,1 %) im Rechtskreis SGB III⁸ ist dabei fast doppelt so hoch wie der Anteil in der Gesamtstadt (1,1 %). Der Anteil Arbeitsloser in der Altersklasse der 15- bis 65-Jährigen, die Leistungen nach SGB II⁹ erhalten, ist mit 15,2 % ca. dreimal höher als in der Stadt Gießen insgesamt (5,1 %). Die SGB II-Quote der Regelleistungsberechtigten insgesamt liegt mit 39,3 % ebenfalls mehr als dreifach über der gesamtstädtischen SGB II-Quote von 13,0 %.¹⁰ Unter den Kindern und Jugendlichen im Programmgebiet sind mehr als die Hälfte Regelleistungsberechtigte nach dem SGB II (Gesamtstadt über ein Viertel). Dabei sind mehr als ein Viertel (26,1 %) der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II Haushalte mit zwei oder mehr Kindern (14 % in der Gesamtstadt).

Das Stadtteilprofil West des Sozialstrukturatlases 2009 der Universitätsstadt Gießen weicht bei den meisten Indikatoren deutlich vom Gießener Durchschnitt ab. Auffällig ist vor allem die weit verbreitete Abhängigkeit von finanziellen Unterstützungsleistungen. Neben staatlichen Transferzahlungen sind auch administrative Interventionen im Stadtteil weit verbreitet.

Der Bedarf an Schuldnerberatung, Lernhilfe für Schüler, Jugendgerichtshilfe und Hilfe zur Erziehung tritt deutlich häufiger in Gießen-West als in anderen Gießener Stadtteilen auf. Die Auffälligkeiten im Stadtteil West, die viele Bereiche berühren, sind Indikatoren dafür, dass die dortige Bevölkerung¹¹ auf unterschiedlichsten Ebenen der Unterstützung bedarf.

Auch die 'Rotklinkersiedlung' ist bis heute durch eine kritische sozioökonomische Situation der Bewohner mit einer hohen Konzentration einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte geprägt. Viele Familien sind Nachfahren der Jenischen, die, auf mehrere Wohneinheiten verteilt, in Großfamilien leben. Trotz oder gerade aufgrund der früheren Ausgrenzung und Stigmatisierung weist die Bewohnerschaft eine generationenübergreifende starke Verbundenheit mit ihrem Quartier und ihrer Lebenskultur auf. Der Gemeinschaftssinn und die nachbarschaftlichen Beziehungen sind stark ausgeprägt. Viele Familien sehen in ihrer Siedlung ein wichtiges Kulturerbe. Sie treten gemeinsam für eine behutsame Instandsetzung unter besonderer Berücksichtigung der historischen wie der heutigen Identität der Siedlung ein. Hiervon zeugen u.a. die Aktivitäten der von der Bewohnerschaft gegründeten Interessengemeinschaft Rotklinkersiedlung.

6 Zensus 2011, Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014, eigene Berechnung Stadt Gießen, Stand 05 / 2011

7 Altersspanne 65 plus

8 Arbeitsförderung nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch

9 Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch

10 Stand 12/2016

11 Magistrat der Stadt Gießen (Hg.): Sozialstrukturatlas für die Universitätsstadt Gießen, 2009

Tabelle 6: Rahmendaten Bevölkerungsstruktur¹²

Basisdaten (Stand 31.12.2016)	Programmgebiet (Stat. Bezirk 052)	Gesamtstadt (ohne Erstaufnahmeeinrichtungen)
Fläche	41,8 ha	7.256 ha
Bevölkerung (Hauptwohnsitz)	3.007	83.530
Einwohnerdichte	71,9 Einwohner pro ha	11,5 Einwohner pro ha
Staatsangehörigkeit		
Nichtdeutsche Bevölkerung	635 (21,1 %)	13.044 (15,6 %)
Altersstruktur		
Bevölkerung bis 18 Jahre (Anteil an der Gesamtbevölkerung)	777 (25,8 %)	11.728 (14,0 %)
Bevölkerung 18 bis unter 65 Jahre (Anteil an der Gesamtbevölkerung)	1.786 (59,4 %)	59.172 (70,8 %)
Bevölkerung über 65 Jahre (Anteil an der Gesamtbevölkerung)	444 (14,8 %)	12.630 (15,1 %)
Durchschnittsalter der Bevölkerung	37,2 Jahre	38,6 Jahre
Überwiegende Haushaltsformen (Stand 05/2011)		
Single-Haushalte	32,5 %	48,8 %
Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen	15,2 %	7,2 %
Haushalte mit Kind	44,4 %	23,4 %
Familien pro 1.000 EW (Weststadt gesamt, Stand 2008)	129,3	103,4
Arbeitslosigkeit		
Arbeitslose insgesamt (Bevölkerung zwischen 15 und 65 Jahren)	357 17,3 %	3.830 6,2 %
Arbeitslose SGB II (Bevölkerung zwischen 15 und 65 Jahren)	314 15,2 %	3.155 5,1 %
Arbeitslose SGB III (Bevölkerung zwischen 15 und 65 Jahren)	43 2,1 %	675 1,1 %
SGB II-Quote (Anteil Regelleistungsberechtigte insgesamt an der Bevölkerung unter 65 Jahren)	39,3 %	13,0 %

Kriminalitätsrate

Nach Aussagen des Jugendamts und lokaler Akteure hebt sich die Nördliche Weststadt auch in Bezug auf die Jugenddelinquenz¹³ deutlich von der Gesamtstadt ab. Gemäß Stadtteilprofil des Sozialstrukturatlases 2009 liegt der Anteil an jugendlichen Straftätern in Gießen West 34,4 % über dem Gießener Durchschnitt. Auch die Anzahl an Jugendgerichtshilfe-Verfahren liegt mit 27,5 % über dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

An Schulen und anderen Einrichtungen sind in den letzten Jahren auffällig viele Vandalismusdelikte sowie eine erhöhte Gewaltbereitschaft zu verzeichnen. Gründe für den Vandalismus könnten sein, dass Treffpunkte im öffentlichen Raum sowie angemessene Spiel- und Sportangebote fehlen. Die erhöhte Kriminalitätsbereitschaft unter Jugendlichen kann unter anderem auf unzureichende Beschäftigungsmöglichkeiten zurückgeführt werden.

¹² ekom21/Einwohnermelderegister Universitätsstadt Gießen, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Zensus 2011

¹³ Neigung von Jugendlichen zur Straffälligkeit

Darüber hinaus steht nach Aussagen des Jugendamts die Nördliche Weststadt im gesamtstädtischen Kontext im Bereich der Kindeswohlgefährdungen an erster Stelle. Auffällig ist auch die Stigmatisierung bestimmter Straßenherkünfte.

Im Gegensatz zu den subjektiven Aussagen der Akteure und Bewohner ist nach der polizeilichen Kriminalstatistik des Polizeipräsidiums Mittelhessen die Nördliche Weststadt (Stand 2016) hinsichtlich der Straftaten (der Polizei bekannt gewordene Fälle, ohne ausländerrechtliche Verstöße) im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich belastet (66 Delikte zu 113 Delikte pro 1.000 Einwohner). In der Tendenz war in der Nördlichen Weststadt allerdings in den Jahren 2012 bis 2016 ein Anstieg der Straftaten von 112 auf 199 zu verzeichnen.

3.4 Gesamtstädtisch relevante Planungen

Regionalplan Mittelhessen, 2010¹⁴

Der am 22. Juni 2010 durch die Regionalversammlung Mittelhessen beschlossene und durch die Hessische Landesregierung am 13. Dezember 2010 genehmigte Regionalplan Mittelhessen wurde am 28. Februar 2011 bekannt gemacht.

Im Regionalplan ist das Programmgebiet festgelegt als 'Vorranggebiet Siedlung' und 'Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen'. Die westlich und östlich angrenzenden Freiräume sind festgelegt als 'Vorranggebiet Regionaler Grünzug', 'Vorranggebiet für den Vorbeugenden Hochwasserschutz' und 'Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen'. Nördlich angrenzend ist ein 'Vorranggebiet Siedlung – Planung' festgelegt.

Teilregionalplan Energie Mittelhessen, 2015¹⁵

Der 2015 durch die Regionalversammlung Mittelhessen beschlossene Teilregionalplan Energie Mittelhessen verfolgt das Ziel, einen Beitrag zum verbesserten regionalen Ausbau der erneuerbaren Energien zu leisten. Die dort festgelegten Ziele und Grundsätze sind auf den nachgeordneten Planungsebenen zu beachten und zu berücksichtigen. Die Regionalplanung gibt vor, dass bei 'Neuausweisung von Baugebieten, die dem Wohnen dienen oder die in ihrer Sensibilität Wohngebäuden vergleichbar sind – insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Seniorenheime, Krankenhäuser, Kur- und Pflegeeinrichtungen –, in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch die vorgegebenen Abstände zu bestehenden oder geplanten Stromleitungstrassen mit einer Nennspannung ab 110 kV einzuhalten sind'. Der Abstand soll mindestens 400 m betragen. Im Bereich der Paul-Schneider-Straße / Grundschule Gießen-West ist folglich keine zusätzliche Ausweisung von Wohngebieten möglich.

Flächennutzungsplan nach 1. Ergänzungsverfahren und 10. Änderungsverfahren, 2006¹⁶

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist am 04.11.2000 genehmigt worden. Seitdem wurden 19 Änderungen vollzogen, die jedoch außerhalb des Programmgebiets liegen. Der FNP gibt auch einen Überblick über die wichtigsten Planungsziele der Stadt im Programmgebiet.

Das Programmgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als 'Wohnbaufläche (Planung)' dargestellt (20 ha, 47,9 %). Östlich des Alten Krofdorfer Weges sowie östlich der Wilhelm-Leuschner-Str. sind 'Wohnbauflächen in Planung' dargestellt.

Das Planungsziel wurde in den Jahren 2013 bis 2017 mit dem Bau von Reihenhäusern weitestgehend umgesetzt. Nördlich angrenzend ist eine weitere Teilfläche als 'Wohnbaufläche' festgesetzt, nordöstlich anschließend eine gemischte Baufläche in Planung dargestellt. In diesem Bereich liegt das geplante Gewerbegebiet 'Im Katzenfeld'.

14 Regierungspräsidium Gießen, Geschäftsstelle der Regionalversammlung Mittelhessen, Regionalplan Mittelhessen 2010

15 Regierungspräsidium Gießen / Regionalversammlung Mittelhessen: Teilregionalplan Energie Mittelhessen, Gießen 2015

16 Universitätsstadt Gießen, Flächennutzungsplan, Stand 04.11.2010

Südöstlich entlang des Leimenkauter Wegs ist eine gewerbliche Baufläche (2,9 ha), im Norden oberhalb der Carlo-Mierendorff-Straße eine gemischte Baufläche (4,2 ha) dargestellt, die aktuell mit Reihenhäusern bebaut ist. Westlich der Krofdorfer Straße ist angrenzend an die Aliceschule (Berufl. Schule) eine Sonderbaufläche 'Handel' (0,9 ha) dargestellt. Im Norden des Gebietes findet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spiel-, Bolz- und Sportplatz, der von der Grundschule genutzt wird. Im unteren Drittel wird das Gebiet durch eine 'Grün- und Freifläche (Parkanlage)' (5,2 ha) geteilt. Eine 4,4 ha große Gemeinbedarfsfläche ist nördlich der Paul-Schneider-Straße, südöstlich der Paul-Schneider-Straße bis zur Carlo-Mierendorff-Straße sowie zwischen Gleiberger Weg und Krofdorfer Straße (Standort Gebietsrechenzentrum) dargestellt.

Landschaftsplan, 2003 ¹⁷

Der Landschaftsplan, der auf Grundlage des Hessischen Naturschutzgesetzes erstellt wird, ist eine unverbindliche Fachplanung mit Ziel- und Handlungsprogramm für Naturschutz, Landschaftspflege und Naherholung. Die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans wurden im Jahr 2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und damit als fachliche Richtschnur für die Arbeit der Stadtplanung, der Naturschutzverwaltung und für alle weiteren kommunalen Planungen festgelegt.

Nach den Landschaftstypen des Landschaftsplans gliedert sich das Programmgebiet in ein 'Siedlungsgebiet jüngerer Zeit', eine 'Historisch gewachsene Siedlung' (Rotklinkersiedlung) und eine 'Fluss- und Bachniederung des Flachlands' östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße¹⁸.

Der Landschaftstyp der Fluss- und Bachniederung des Flachlands wird für das äußere westliche Stadtgebiet mit einer ausgedehnten Grünlandfläche beschrieben. Die Siedlungsgebiete jüngerer Zeit sowie Industrie- und Gewerbegebiete werden als Landschaftstypen ohne Charakter dargestellt. Hier sind Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopbedingungen, zur Steigerung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie zur Aufwertung des Ortsbildes durchzuführen.

Die Schutz- und Entwicklungskonzeption weist den im Programmgebiet in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug als ein Verbundsystem der radial und tangentialen Grünzüge mit besonderer Bedeutung für die Biotopverbundplanung aus. Ziel ist hier sowohl die Sicherung als auch die teilweise Regeneration bestehender Grünbereiche, die als Trittsteine und Verbindungselemente zur Verknüpfung von Grünflächen dienen. Darüber hinaus ist der Hochwasserdeich entlang des östlichen Teils der Gewerbeflächen und des Leimenkauter Weges als Grünzug in der Biotopverbundplanung ausgewiesen. Das östlich des Programmgebiets liegende Flachland dient als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für bauliche Eingriffe.

Für die nördliche Weststadt wird insgesamt eine landschaftstypische Ein- und Durchgrünung von Siedlungsräumen und Einzelobjekten empfohlen. Dies soll zur Schaffung von Ruhezeiten, zur Verbesserung des Ortsbildes sowie zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse führen. Ziel ist, durch auf den Ort abgestimmte Pflanzkombinationen einen Ortsbild prägenden Charakter mit gutem Übergang in die freie Landschaft zu erzeugen.

Im Abgleich des Flächennutzungsplans mit vorhandenen Nutzungen wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Wohnbauflächen entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße und in der Carlo-Mierendorff-Straße zu einer ungenügenden Ortrandeinfassung und Durchgrünung führen können. Empfohlen wird daher, das Erscheinungsbild der Wohnanlagen durch Anpflanzungen von heimischen Bäumen im öffentlichen Raum und Obstbäumen in Privatgärten zu verbessern. Als Grenze einer ökologisch vertretbaren Siedlungsentwicklung wird die Straße Weilburger Grenze dargestellt.

Gießen 2020, Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept – Masterplan, 2004 ¹⁹

Der Masterplan 'Gießen 2020, Strategisches und räumliches Entwicklungskonzept' wurde im Jahr 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung verabschiedet. Das auf 15 Jahre ausgerichtete Konzept hat einen vorbereitenden, informellen sowie integrativen Charakter und formuliert Handlungs- sowie Maßnahmenoptionen für die Stadt Gießen.

¹⁷ Planungsbüro Holger Fischer, Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen, 2003

¹⁸ Vor der Errichtung des Hochwasserdeichs

¹⁹ Magistrat der Universitätsstadt Gießen, Stadtplanungsamt (Hg.), 2004



Abb. 4:
Flächennutzungsplan
Gießen (Stand 2011)

Stufe 1: Gesamtstädtisches Rahmenkonzept (Band I)

Das gesamtstädtische Rahmenkonzept des Masterplans analysiert die Ausgangslage und formuliert die räumlichen und thematisch übergreifenden und grundlegenden Ziele der Stadtentwicklung. Die Weiterentwicklung des Wohnstandorts Gießen erfordert u.a. eine quartiersbezogene Stadterneuerung, die die Sicherung vorhandener Qualitäten, die Vermeidung von sich abzeichnenden Funktionsschwächen und eine bauliche und soziale Durchmischung verfolgt. Dies trifft unmittelbar auf die nördliche Weststadt zu, da hier starke soziale Problemlagen dargestellt sind. Von den drei dargestellten Szenarien der Stadtentwicklung wird das Szenario 3 'Vernetzte Stadt' verfolgt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Programmgebietes soll die Verknüpfung der Innenstadt mit der Messe und der Kongresshalle ausgebaut werden. Das Programmgebiet liegt in einem Bereich, der mit flächigem Umbau und Diversifizierungen gekennzeichnet ist. Nördlich des Programmgebiets sowie östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße / Alter Krofdorfer Weg ist eine Stadtentwicklungsfläche für Wohnen und Mischnutzungen ohne Entwicklungspriorität ausgewiesen.

Stufe 2: Sektorale Planung, Teilpläne Gewerbe, Handel und Wohnen (Band II)

Das Gewerbegebiet West ist als dezentrale Einzelhandelskonzentration klassifiziert und soll für die nicht zentrenrelevanten Sortimente zur Entlastung der Innenstadt entwickelt werden. Die Standortqualitäten sind seine Innenstadtnähe und die direkte Anbindung an den Gießener Ring. Ziele sind die funktionale und gestalterische Optimierung und die Vermeidung einer Ausweitung von Verkaufsflächen in der Summe.

Im Teilplan Wohnen zeigt der Masterplan unterschiedliche wohnungspolitische Strategien auf, die auf den leicht prognostizierten Bevölkerungsrückgang bis 2020²⁰ reagieren sollen. Im Programmgebiet wird ein Schwerpunkt auf Ordnung bzw. Wohnumfeldverbesserung gelegt. Die Teilquartiere zwischen Krofdorfer Straße und Paul-Schneider-Straße sowie zwischen Dietrich-Bonhoeffer-Straße, Krofdorfer Straße, Leimenkauter Straße sollen sich schwerpunktmäßig im kommunalen Wohneigentum entwickeln.

²⁰ Prognose Stand 2004, aktuell Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

-  Sicherung vorhandener Qualität – Vermeidung entstehender Funktionsschwächen, Gestaltung
-  Konsolidierte Siedlungsflächen
-  Umbau von Wohnquartieren (bauliche und soziale Diversifizierung)
-  Wohnen ohne Entwicklungspotenzial
-  gemischte Nutzung ohne Entwicklungspotenzial

VERKEHR

-  Planung neue Anschlussstelle

NATUR, GRÜN, LANDSCHAFT

-  bestehende Grünverbindung - Erhaltung
-  neu zu schaffende / aufzuwertende Grünraumverbindung
-  Fördergebiet



Abb. 5:
Masterplan Gießen 2020

STADTEBAULICHE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

-  aufgelockerte Wohnbauflächen
-  aufgelockerte gemischte Bauflächen
-  Schwerpunkte kommunalen Wohneigentums – erhöhte Steuerungsfähigkeit für die Quartiersentwicklung
-  Stadterneuerung mit Schwerpunkt Ordnung / Wohnumfeldverbesserung
-  Konsolidierte Wohn- und Mischgebiete
-  Umbau von Wohnquartieren – soziale und bauliche Diversifizierung
-  Fördergebiet

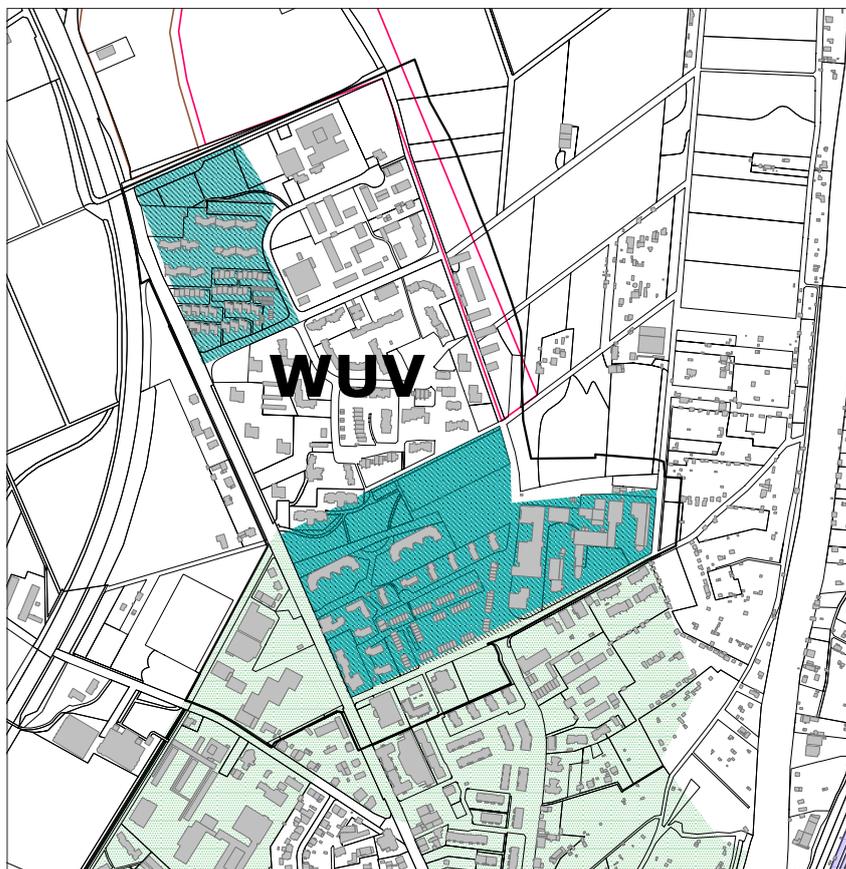


Abb. 6: Teilplan Wohnen

Nördlich der Weilburger Grenze sowie östlich des Alten Krofdorfer Weges / der Wilhelm-Leuschner-Straße ist eine aufgelockerte Wohnbaufläche ausgewiesen, die im Bereich Wilhelm-Leuschner-Straße / Alter Krofdorfer Weg bereits umgesetzt ist.

Wohnraumversorgungskonzept, 2016 ²¹

Im November 2016 verabschiedete die Stadtverordnetenversammlung das Wohnraumversorgungskonzept, das Lösungen zum Umgang mit dem dynamischen Gießener Wohnungsmarkt und der zunehmenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum aufzeigen soll. In Folge der insgesamt angespannten Situation entstehen vor allem in der Innenstadt hochpreisige Immobilien. Im Abgleich mit der Quote einkommensschwacher Haushalte im Umfang von 25 % entspricht dies nicht der realen Nachfrage. Insgesamt besteht in Gießen ein Bedarf an 1.000 bis 1.500 öffentlich geförderten Wohnungen. Auch der erhöhten Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum wird zurzeit zu wenig Rechnung getragen. Das Programmgebiet selbst weist eine alteingesessene Bewohnerschaft auf, die die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen, Gebäuden und Freianlagen zunehmend steigen lässt.

Vor dem Hintergrund des im Durchschnitt jungen Alters und der ethnischen Zusammensetzung sowie der hohen Anzahl an Familien / Alleinerziehenden und der einkommensschwachen Haushalte in der Nördlichen Weststadt ist bei Neubauten entsprechend auf den damit verbundenen Wohnungsbedarf einzugehen. In der Weststadt wurden laut Wohnraumversorgungskonzept in den vergangenen Jahren vor allem günstige Eigenheime (Doppelhaushälfte / Reihenhäuser, 180.000 EUR bis 190.000 EUR) nachgefragt. In der Carlo-Mierendorff-Str. / Wilhelm-Leuschner-Str. sind auf 2,4 ha 89 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern entstanden.

Übergeordnete Handlungsempfehlungen des Konzeptes sind die Sicherung einer sozial- und bedarfsorientierten Wohnraumversorgung, eine zukunftsfähige, aber bedarfsgerechte Sanierung des Wohnungsbestands, die Sicherung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung sowie der Neubau von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum.

Verkehrsentwicklungsplan, 2005 ²²

Der am 08. Dezember 2005 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aufgestellte Verkehrsentwicklungsplan (VEP) verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene eine sinnvolle Organisation des Verkehrs und die Verringerung der damit verbundenen Konfliktpotenziale in der Stadt. Der VEP basiert auf Grundlage eines Verkehrsmodells aus dem Jahr 1996, das im Jahr 2009 ergänzt wurde. Das Verkehrsmodell dient überwiegend zur Darstellung der aus den Erhebungen an Straßenquerschnitten bzw. Knotenpunkten und einer Haushaltsbefragung abgeleiteten Analysebelastung sowie die Erstellung von Prognosefällen des VEPs bis zum Prognosezeitraum 2015. Die Neuaufstellung des VEPs ist aktuell in Vorbereitung.

Im Prognose-Nullfall steigt die Auslastung der Krofdorfer Straße von 11.920 auf 13.470 KFZ-Fahrten am Werktag. Die anderen Straßen im Programmgebiet sind im Verkehrsnetz untergeordnet betrachtet und daher im VEP nicht aufgeführt. Die Mehrbelastung der Krofdorfer Straße lässt sich auf die für den Prognose-Nullfall vorausgesetzten Maßnahmen in den Verkehrszellen Wilhelm-Leuschner-Straße, Leimenkauter Weg und Weststadt Nord zurückführen. Hier wurde mit einer Zunahme von 1.070 Einwohnern und 130 Beschäftigten bis zum Jahr 2015 gerechnet.

Radverkehrsentwicklungsplan, 2010 ²³

Der Radverkehrsentwicklungsplan (RVEP) ist am 12. Mai 2010 von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen beschlossen worden. Ziel des RVEP ist die Bereitstellung einer sicheren und attraktiven Fahrradinfrastruktur. Um dem zunehmenden Stellenwert des Radverkehrs in Gießen gerecht zu werden, sollen das Grundnetz an Radwegeverbindungen ausgebaut und die Qualität der Radverkehrsabwicklung verbessert werden.

21 Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Gießen, InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2016.

22 Universitätsstadt Gießen, Endbericht Verkehrsentwicklungsplan, 2004

23 Universitätsstadt Gießen, Radverkehrsentwicklungsplan, nachfragegerechte Anpassung der Radverkehrskonzeption, 2010

In der Krofdorfer Straße ist die Errichtung von Radverkehrsanlagen auch im südlichen Abschnitt aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen zu prüfen. Vor dem Hintergrund der durch diese Maßnahme erreichten Anbindung der Weststadt an die Innenstadt könnte eine große Lücke im Radverkehrsnetz geschlossen werden. Die Aufwändigkeit einer solchen Maßnahme wird allerdings als hoch eingestuft.

Nahverkehrsplan, Fortschreibung 2014 ²⁴

Der von der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen am 19. Februar 2015 beschlossene Nahverkehrsplan bildet den Rahmen für die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Das ÖPNV-Angebot unterscheidet zwischen Schienenpersonennahverkehr, stadtübergreifendem Busverkehr und städtischem Busverkehr.

Die 800-er Buslinien verbinden die Nördliche Weststadt im 15 Minuten Takt (tagsüber, Hauptverkehrszeit) mit der Innenstadt. Neben den am stärksten genutzten Linien 1, 2 und 5 sind die 800-er Linien, die das Programmgebiet bedienen, von einer hohen Fahrgastnachfrage gekennzeichnet. Auch die Haltestellenbelastung des Leimenkauter Wegs mit 1.024 Fahrgästen pro Tag (Mo-Fr) zeigt eine große Nachfrage. Geplant ist die Änderung der Linienführung im Abschnitt Carlo-Mierendorff-Straße – Westschule über die Wilhelm-Leuschner-Straße. Eine fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen ist im gesamten Programmgebiet innerhalb von 400 m gewährleistet.

Lärmaktionsplan, 2016 ²⁵

Auf der Basis von Lärmkartierungen werden durch die Regierungspräsidien in Hessen Lärmaktionspläne aufgestellt. Ihre Aufgabe ist die Beschreibung der Lärmbelastungssituation und die Benennung von Maßnahmen zur Lärminderung. Grundlage des Lärmaktionsplans für den Ballungsraum Gießen ist die strategische Lärmkartierung Hessen 2012 und 2017.

Als wesentliche Maßnahmen zur Lärminderung sind im Lärmaktionsplan Straßensanierungen, die Verschärfung von LKW-Fahrverboten, eine Verkehrsverflüssigung sowie die Reduktion des Individualverkehrs durch Optimierung des ÖPNV und die Weiterentwicklung des Radwegenetzes benannt. Wesentliche Lärmquellen im Programmgebiet sind die B 429 und die Krofdorfer Straße.

3.5 Teilräumliche Planungen / Vorgaben

3.5.1 Verbindliche Bauleitplanung

Die im Folgenden tabellarisch dargestellten Bebauungspläne²⁶ geben einen Überblick über wesentliche Ziele der verbindlichen Bauleitplanung für das Gebiet.

Tabelle 7: Übersicht Bebauungspläne

B-Plan Nr. / Verfahrensstand	Bezeichnung / Bereich	Anlass / wesentlicher Inhalt
B-Plan Nr. GI 05/11 rechtskräftig 2006	Gewerbegebiet Leimenkauter Weg	Festsetzung als Gewerbegebiet Nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen, Tankstellen und Vergnügungsstätten Zulässig: Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung von ansässigen Betrieben, wenn die Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der Gesamtnutzfläche einnehmen. Mind. 10 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen

²⁴ Universitätsstadt Gießen, Nahverkehrsplan für die Universitätsstadt Gießen Fortschreibung 2014

²⁵ Lärmaktionsplan Hessen, Regierungspräsidium Gießen, März 2016

²⁶ Quelle: https://www.giessen.de/media/custom/684_3419_1_r.JPG?1490962386

B-Plan Nr. G10 rechtskräftig 1974	Hardtallee	Festsetzung (im Bereich Programmgebiet) als allgemeines Wohngebiet (Baugrundstück für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 B BAUG), Mischgebiet: Zulässig im MI: 2 Vollgeschosse in offener Bauweise Zulässig als Ausnahme im Einzelfall: Unter- oder Überschreitung der zulässigen Vollgeschosszahl, wenn die GRZ (0,3) und die GFZ (0,6) den Festsetzungen dieses B-Plans entsprechen
B-Plan Nr. GI 05/15 rechtskräftig 2006	Krofdorfer Straße / Leimenkauter Weg	Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum, Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Kinderspielplatz) Zulässig: max. 3 Vollgeschosse Nicht zulässig im WA: Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen Zulässig im NaDi: ab dem 1. OG Wohnen Gebäude oder Einrichtungen auf Flächen für Gemeinbedarf müssen den sozialen Zwecken dienen
B-Plan Nr. G5/02 rechtskräftig 1983	Schützenstraße / Krofdorfer Straße	Festsetzung (im Bereich Programmgebiet) als allgemeines Wohngebiet / Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung kirchliche Nutzung, Zentrum für Gemeinschafts-, Jugend -, Sozialeinrichtungen) Zulässig im WA: max. 3 Vollgeschosse Ausnahmen gemäß § 4 (3) 2 BauNVO, § 4 (3) 5 BauNVO und gemäß § 4 (3) 6 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; in den WA können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19, Abs. 3, BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zur Bestimmung der GRZ und GFZ hinzugerechnet werden.
B-Plan Nr. 2 rechtskräftig 1973, teilw. durch B-Plan Nr. GI 05/15 außer Kraft gesetzt	Weststadt I, Teilgebiet Süd	Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Sport-, Spielanlage) Zulässig: Gebiet 1 (nördlich Schwalbachacker): 5 – 9 Vollgeschosse in geschlossener Bauweise, Flachdach Gebiet 2 (südlich Schwalbachacker): 4 – 5 Vollgeschosse in offener Bauweise, Flachdach Gebiet 3 (nördlich Friedrich-Naumann-Straße): 3 Vollgeschosse in offener Bauweise, Satteldach Gebiet 4 (Krofdorfer Straße / Ecke Leimenkauter Weg): 4 bis 6 Vollgeschosse in geschlossener Bauweise, Satteldach Gebiet 5 (Rotklinkersiedlung): 1 Vollgeschoss in offener Bauweise, Satteldach Gebiet 6 (südlich Leimenkauter Weg): 2 Vollgeschosse in offener Bauweise
B-Plan Nr. 05/14 rechtskräftig 2013	Wilhelm-Leuschner- Straße	Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage, Verkehrsgrün) Zulässig: max. 2 Vollgeschosse, nördlich der Carlo-Mierendorff-Straße nur Einzel- und Doppelhäuser, südlich nur Doppelhäuser Nicht zulässig: Anlagen im WA nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen und Anlagen, Nebenanlagen über 25,00 m³ BRI. Im WA sind mind. 40 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen; Befestigung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Art und Weise; Wendehammer mit artenreicher Wiesenmischung

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

- Bebauungspläne
- Programmgebietskulisse

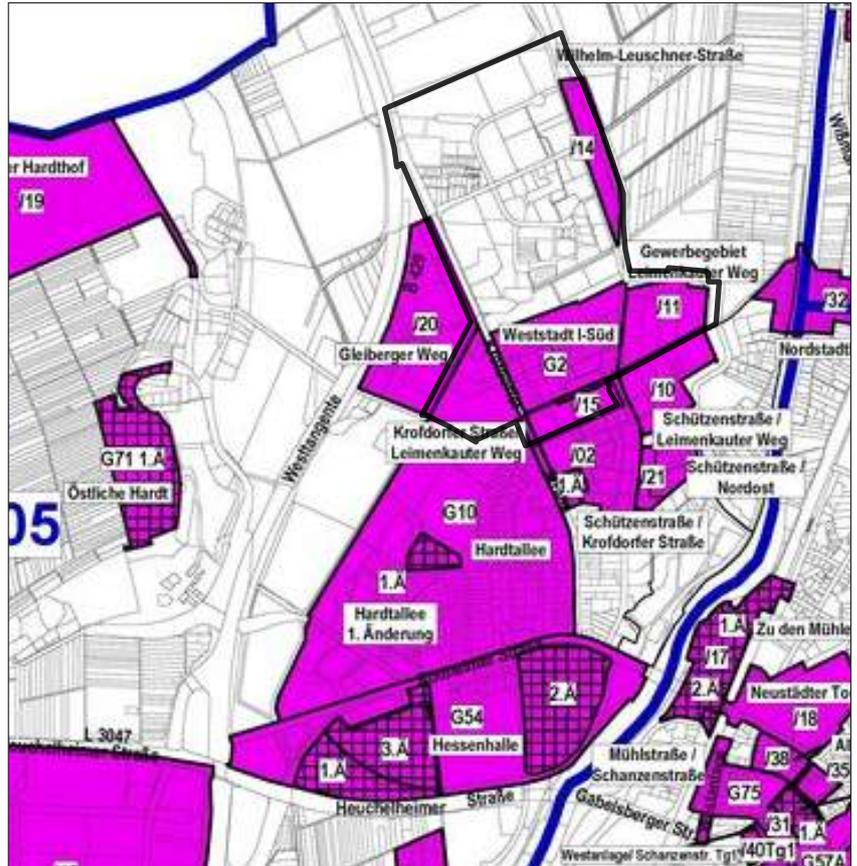


Abb. 7: Übersicht
Bebauungspläne

- Gebäude
- Programmgebietskulisse

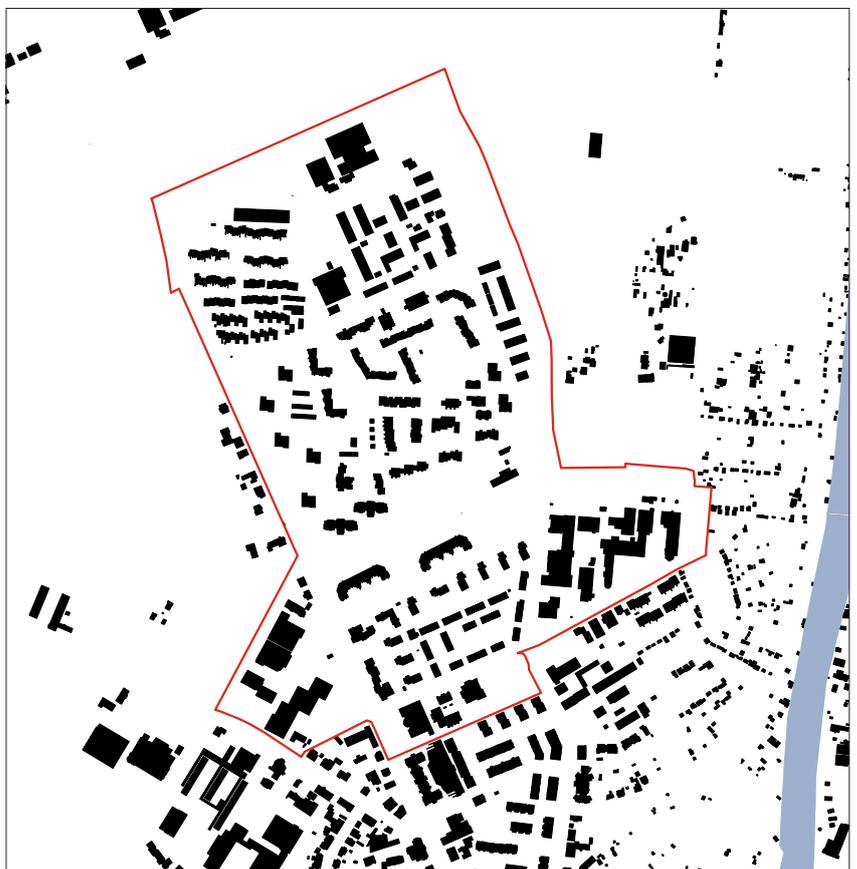


Abb. 8: Schwarzplan

- Programmgebietskulisse
 Kleinquartiere
 1 Grundschule Gießen-West
 2 Geschosswohnungsbau / Reihenhäuser
 3 Dienstleistung
 4 Reihenhäuser
 5 Reihenhäuser
 6 Punktwohnhäuser / Hochhaus
 7 Geschoss-, Mehrparteienwohnhäuser
 8 Reihenhäuser
 9 Ost-West-Grünzug
 10 Nahversorgungszentrum
 11 Aliceschule
 12 Geschosswohnungsbau
 13 Rotklindersiedlung
 14 Einzelhandel, Dienstleistung / Wilhelm-Liebkecht-Haus
 15 Gewerbe / Jugendwerkstatt / Gießener Tafel



Abb. 9: Kleinquartiere

4 Handlungsfeldbezogene Ausgangssituation

4.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die 'Nördliche Weststadt' bildet sich in der Zusammenschau heterogen, in kleinräumige Quartiere (s. Abb. 09) gegliedert ab, die vielfach eigene Identitäten aufweisen. Das Stadtbild²⁷ ist von unterschiedlichsten Gebäudetypologien (Reihen- und Mehrfamilienhäusern, Punkthochhäusern, Geschosswohnungsbau und Zeilenbauten) in unterschiedlichsten Dichten und Baualterklassen geprägt. Auffällig sind die kleinteilige, vorstädtisch wirkende Bebauungsstruktur im Norden und die Reihenhäusergruppen im Süden, die einen Kontrast zur urbaneren Wohnbebauung im westlichen und mittleren Bereich des Gebietes bildet. Zu den typologischen Besonderheiten gehören die Gewerbegebäude im östlichen Bereich des Leimenkauter Weges sowie die Schulareale westlich der Krofdorfer Straße und nördlich der Paul-Schneider-Straße. Das Programmgebiet zeichnet sich insgesamt durch einen hohen Anteil an Freiflächen aus, die bei guter Vernetzung zu einem fast parkartigen Charakter führen könnten.

Die nördlichste Teilfläche (s. Abb. 09, Nr. 1) umfasst das Gelände der Grundschule Gießen-West mit einem öffentlich zugänglichen Freizeitbereich (Sportfläche, Spielplatz, Bolzplatz) sowie dem östlich der Schule gelegenen Jugendtreff 'Holzpalast', der von einer großen Freifläche umgeben ist.

Im Nordwesten anschließend, finden sich neben fünf großformatigen Geschosswohnungsbauten unterschiedliche Reihenhäusergruppen (s. Abb. 09, Nr. 2). Das Klein-Quartier wirkt trotz der unterschiedlichen Gebäudetypen relativ introvertiert und wenig vernetzt.

Südlich der Grundschule Gießen-West schließt ein Areal an, auf dem sich ein Dienstleistungsunternehmen (ekom 21) angesiedelt hat (s. Abb. 09, Nr. 3). Östlich angrenzend sind in den vergangenen Jahren Reihenhäuser errichtet worden (s. Abb. 09, Nr. 4). Auf Grund der Gebäudepositionierung wirkt dieses Ensemble ebenfalls privat, introvertiert und ohne funktionalen Bezug zur Umgebung.

²⁷ 329 Gebäude, ohne Garagen und Nebengebäude; Stand Juli 2017, Zählung F+H

Zwischen Wilhelm-Leuschner-Straße / Alter Krofdorfer Weg und dem Deich sind in den vergangenen Jahren wie nördlich der Carlo-Mierendorff-Straße Reihenhäuser (s. Abb. 09, Nr. 5) entstanden.

Zwischen der Krofdorfer Straße, der Carlo-Mierendorff-Straße, der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und dem Alten Krofdorfer Weg finden sich drei unterschiedliche Klein-Quartiere mit reiner Wohnnutzung. Entlang der Krofdorfer Straße prägen klassische Punkthäuser der 1970er Jahre mit großzügigen Außenflächen und ein zur Pater-Delp-Straße orientiertes Hochhaus das Bild (s. Abb. 09, Nr. 6). Für ihre Sanierung hat die Wohnbau Gießen GmbH in der mittelfristigen Investitionsplanung ca. 2,1 Mio. EUR eingestellt.

Zwischen der Carlo-Mierendorff-Straße und Pater-Delp-Straße findet sich eine Vielzahl an Geschoss- und Mehrparteienwohnhäusern, die um einen schön angelegten und hoch frequentierten öffentlichen Spielplatz gruppiert sind (s. Abb. 09, Nr. 7). Zwischen der Pater-Delp-Straße und der Dietrich-Bonhoeffer-Straße dominieren Reihenhäuser (s. Abb. 09, Nr. 8). Die Gebietsmitte wirkt ruhig und sehr familiär. Hier ist auch die Kita Westwind angesiedelt.

Südlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße verläuft der Ost-West ausgerichtete öffentliche Grünzug (s. Abb. 09, Nr. 9).

Westlich der Krofdorfer Straße, nördlich des Gleiberger Wegs befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit ALDI Süd, EDEKA und den entsprechenden Parkflächen (s. Abb. 8, Nr. 10), Unmittelbar südlich grenzt das Areal der Aliceschule (Berufliche Schule der Universitätsstadt Gießen) mit den dazugehörigen Außenflächen (s. Abb. 09, Nr. 11) an.

Südlich des Grünzugs entlang der Krofdorfer Straße und des Läuferströder Wegs finden sich erneut großformatige Geschosswohnungsbauten, die in den 1980 und 1990er Jahren entstanden sind (s. Abb. 09, Nr. 12). Trotz ihres jungen Baualters wirken sie in ihrer Gestaltung wenig zeitgemäß. Ein weiteres, sehr charakteristisches Quartier ist die Rotklinkersiedlung (s. Abb. 09, Nr. 13). Die Reihenhäusergruppen mit Satteldach bilden ein geschlossenes Ensemble mit Gartenstadtcharakter und unübersehbar den historischen Kern des Wohngebiets westlich der Lahn. Das Gebiet setzt sich in seiner homogenen baulichen Struktur klar von den übrigen, später entstandenen Quartieren ab.

Den südlichen Gebietsrand (s. Abb. 09, Nr. 14) bestimmen ein Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäude (Filiale Sparkasse, EDEKA Getränkemarkt, Apotheke) sowie das Wilhelm-Liebknecht-Haus als Gemeinschaftshaus mit angeschlossener Kita und angrenzender Frei- und Spielfläche.

Im Osten grenzt ein Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Gewerbebetrieben und Dienstleistern an. Hier befindet sich auch der Sitz der Jugendwerkstatt Gießen gGmbH. und der Hauptstandort der Gießener Tafel (s. Abb. 09, Nr. 15). Den Abschluss im Osten bildet der Hochwasserdeich.

4.2 Denkmalschutz

Die 1937/38 gebaute Gesamtanlage 'Rotklinkersiedlung' steht als Kulturdenkmal aus sozialgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen unter besonderem Schutz.²⁸ Die in vielen Teilen im Ursprungszustand befindliche 'Gummiinsel' weist nicht nur soziokulturell, sondern auch baulich und städtebaulich eine besondere Prägnanz auf.

Die Wohnhäuser entlang des Alten Krofdorfer Wegs 1 – 27 (ungerade Nummern), Läuferströder Wegs 1 – 67 und 2 – 32, Leimenkauter Wegs 17 – 43 sind nach § 2 Abs. 1 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) als Kulturdenkmal besonders geschützt.

²⁸ Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Kulturdenkmäler Hessen, Quelle: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/61547>, 09.05.2017

**Eindrücke
Denkmalgeschützte
Rotklinkersiedlung**



Läufertsröder Weg



Läufertsröder Weg



Leimenkauter Weg

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

-  Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG
-  Programmgebietskulisse

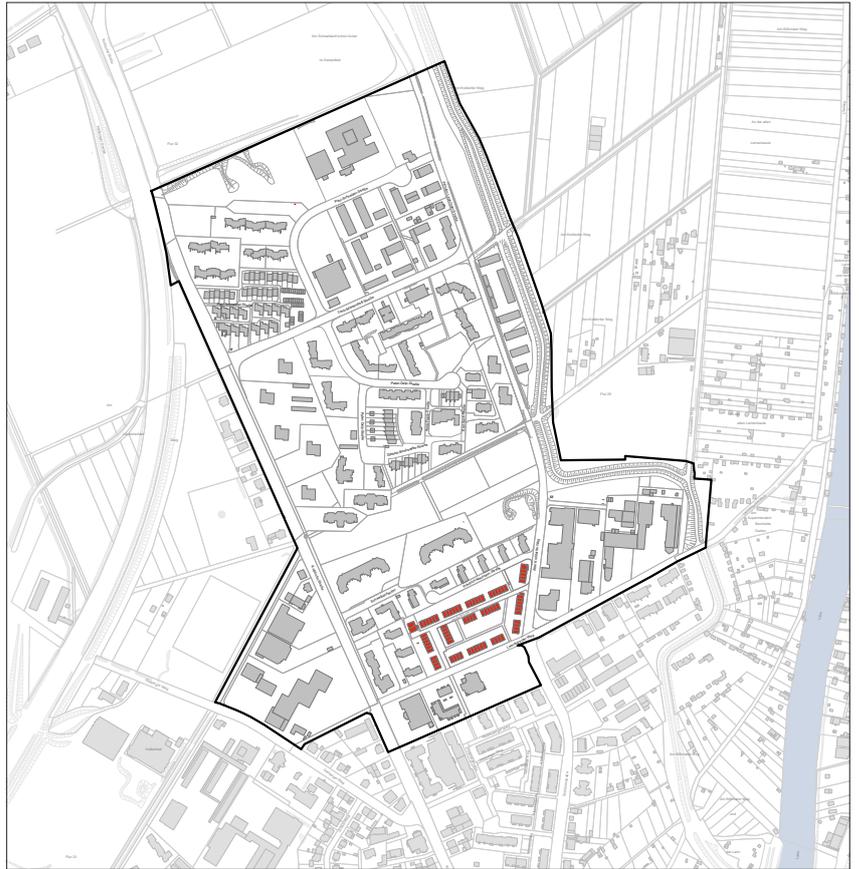


Abb. 10: Denkmalschutz

-  Einzeleigentum - Privat -
-  Stadt Gießen
-  GWH
-  Jugendwerkstatt
-  Ev. Dekanat Kirchberg
-  Wevato GmbH / Zinshaus AG
-  Wohnbau Gießen GmbH
-  Programmgebietskulisse

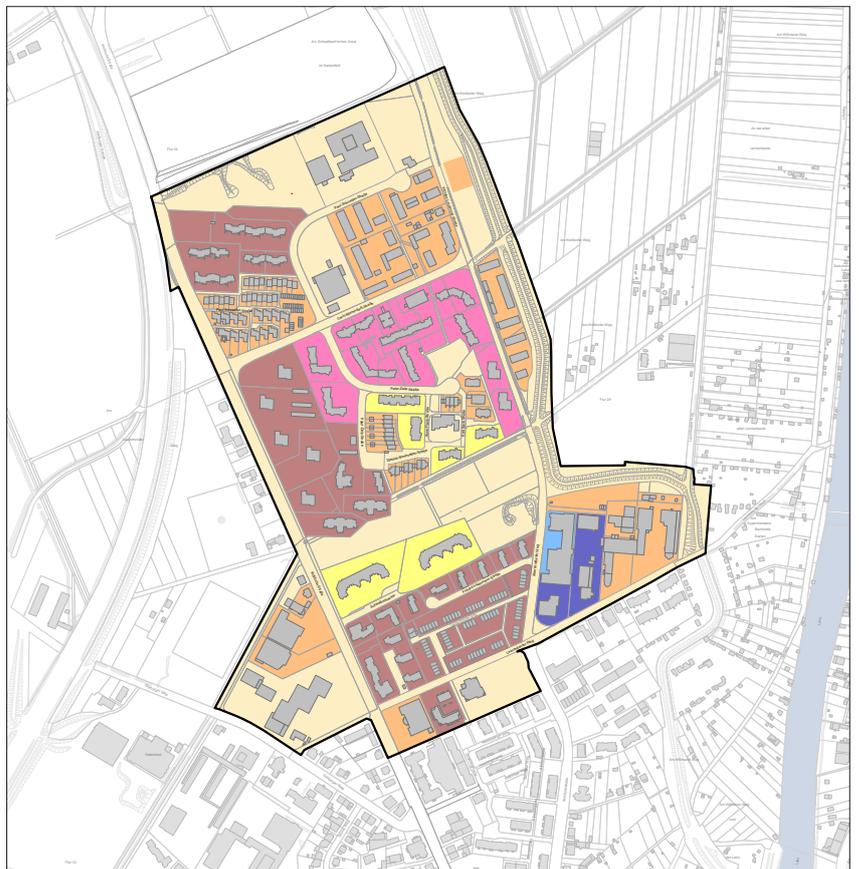


Abb. 11: Eigentumsstruktur

4.3 Eigentumsstruktur²⁹

Die Eigentumsstruktur im Gebiet 'Nördliche Weststadt' ist analog zur Bebauungsstruktur aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Punkthäusern mehrheitlich durch institutionalisierte Gesellschaften – Wohnbau Gießen GmbH, Wevato GmbH / Zinshaus AG³⁰, GWH, – geprägt. Der Rest setzt sich aus Privateigentümern, Gemeinschaften von Wohnungseigentümern und Baugenossenschaften zusammen. 92 % des Bestands sind Mietwohnungen. Lediglich 99 der 1.333 Wohneinheiten werden durch Eigentümer bewohnt.³¹ 785 der 1.333 Wohneinheiten sind öffentlich gefördert.

Die Rotklinkersiedlung und die Punkt-Hochhäuser entlang der Krofdorfer Straße, die nördlichen Kettenhäuser südlich der Weilburger Grenze, die Gebäude südlich des Schwalbachackers und der Friedrich-Naumann-Straße, der Geschosswohnungsbau in der Krofdorfer Straße sowie die Immobilie im Leimenkauter Weg befinden sich im Eigentum der Wohnbau Gießen GmbH.

Einige der Liegenschaften unterliegen der Belegungsbindung bis mindestens 2047, andere Bindungen sind bereits 2008 ausgelaufen.

Der Wevato GmbH / Deutsche Zinshaus AG gehören die mittig im Quartier gelegenen Wohngebäude zwischen Carlo-Mierendorff-Straße und nördlich der Pater-Delp-Straße sowie zwischen Karl-Sack-Straße und dem Alten Krofdorfer Weg. Diese Bestände befinden sich vollständig bis 2020 in der Bindung. Das Gebäude Carlo-Mierendorff-Straße 8 geht Ende 2017 aus der Bindung. Die weiteren Bestände unterliegen einer Belegungsbindung bis mindestens 2026.

Gebäude der GWH befinden sich zum einen zwischen der Pater-Delp-Straße und südlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße sowie östlich und westlich der Straße Schwalbachacker. Diese Bestände befinden sich aktuell vollständig in der Bindung, die jedoch zwischen Ende 2018 und 2019 ausläuft.

Im Besitz der Universitätsstadt Gießen befinden sich die Grundstücke der Grundschule Gießen-West, des Jugendtreffs Holzpalast, das Grundstück Carlo-Mierendorff-Straße Ecke Paul-Schneider-Straße, der Spielplatz an der Pater-Delp-Straße, die Kita Westwind, der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug, der Hochwasserdeich, das Grundstück Krofdorfer Straße 101, die Aliceschule sowie das Wilhelm-Liebknecht-Haus mit der im Osten angrenzenden Spielfläche.

Von der als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche nördlich des Leimenkauter Wegs und östlich des Alten Krofdorfer Wegs gehört eine Teilfläche dem Evangelischen Dekanat Kirchberg. In direkter Nachbarschaft liegt die Jugendwerkstatt, die der gleichnamigen gGmbH gehört.

Die restliche Gewerbefläche sowie kleine Teilflächen im Gebiet befinden sich im privaten Einzeleigentum. Dazu gehören auch die Reihenhäuser zwischen Krofdorfer Straße und Paul-Schneider-Straße, die Reihenhäuser süd-östlich der Pater-Delp-Straße, die Gebäude östlich und südlich des Wendehammers, südlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße, die Krofdorfer Straße 87, 97, 99 und der Einzelhandel an der Krofdorfer Straße Ecke Leimenkauter Weg.

4.4 Ansätze zu Bürgerbeteiligung und -aktivierung

Die Universitätsstadt Gießen verfügt im Gebiet über diverse Einrichtungen, die zielgruppenspezifische Interessen vertreten, deren Angebote und Beratungen im Kontext des Erneuerungsprozesses verstärkt eingesetzt werden können (s. Kapitel 4.7 Soziale Infrastruktur).

Angebote auf Ebene des Stadtteils Gießen - Nördliche Weststadt

Arbeitskreis Gießen - West (AK West)

Der Arbeitskreis Gießen-West ist ein nach § 78 SGB VIII anerkannter Arbeitskreis und als solcher Zusammenschluss von Trägern der freien und öffentlichen Jugendhilfe im Stadtteil. Sein besonderer Fokus liegt auf der Zielgruppe Kinder und Jugendliche im Stadtteil.

²⁹ Universitätsstadt Gießen, Stand 2017

³⁰ Wevato (Immobilienmanager) und Zinshaus AG (Vermögensverwalter) agieren als Vertreter verschiedener Objektgesellschaften, die Eigentümer der Liegenschaften sind.

³¹ Zensus-Umfrage, Datenstichtag 09.05.2011 – Bereich 052 / © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014

Im Arbeitskreis West treffen sich Vertreter der Einrichtungen und Institutionen sowie soziale Akteure und Ämter. Teilnehmer sind u.a. das Quartiersmanagement, die Kitas, Schulen, die Stephanusgemeinde, die Jugendwerkstatt und der Allgemeine Soziale Dienst des Jugendamtes. Ziel des Arbeitskreises ist, Entwicklungen und Problemlagen im Stadtteil frühzeitig zu erkennen und ein bedarfsgerechtes Angebot für Anwohner aller Altersgruppen zu entwickeln.

Interessengemeinschaft Rotklinkersiedlung

Die Rotklinkersiedlung nimmt in der Städtebau- und Sozialgeschichte Deutschlands eine besondere Rolle (s. Kapitel 3.2 Entstehungsgeschichte und 3.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur) ein, was dazu führte, dass sich eine Siedlungsgemeinschaft mit hohem Zusammenhalt entwickelt hat, der sich u.a. in der Bildung einer Interessengemeinschaft Rotklinkersiedlung im Jahr 2014 widerspiegelte. Sie besteht aus Bewohnern der Rotklinkersiedlung, die die Sanierung in engem Kontakt mit der Wohnbau Gießen GmbH und Vertretern der Gemeinwesenarbeit begleiten und die Interessen aller Bewohner vertreten. Engagiert war die Interessengemeinschaft Rotklinkersiedlung u.a. im Rahmen der diskursiv und partizipativ ausgerichteten Planungswerkstatt zur Sanierung der Siedlung sowie bei der Mustersanierung von zwei Reihenhauszellen.

Bürgervereinigung 'Sachsenhausen' 1888 e. V.³²

Die Bürgervereinigung 'Sachsenhausen' 1888 e.V. ist eine Interessenvertretung der Bürger des Stadtteils Gießen-West. Ziel ist die Förderung der Umwelt, des Landschaftsschutzes und die Pflege der Gemeinschaft und des Sports in der Lahnaue. Von der Bürgervereinigung werden Wanderungen, Feste und Gruppentreffen veranstaltet. Darüber hinaus ist der Verein politisch beratend tätig.

Weststadtfest

Im 3-jährigen Turnus wird durch den AK West das 'Weststadtfest' organisiert und durchgeführt. Mit Aktionen, Beiträgen und Ständen sind u.a. das Quartiersmanagement, die Gemeinwesenarbeit, die Jugendwerkstatt Gießen gGmbH sowie weitere lokale Einrichtungen und Vereine vertreten. Das nächste Weststadtfest findet 2018 statt.

Mietermitbestimmung Wohnbau Gießen GmbH

Die gesamtstädtische aktive Mietermitbestimmung, die auf gewählten Bezirksmieterräten aufbaut, bündelt und vertritt die Ideen und Belange der Mieterschaft ihres jeweiligen Bezirkes. Ihre Einflussnahme auf die Planung und Durchführung von Investitionen ist klar strukturiert und geregelt. Besonders hervorzuheben ist auch die Präsenz der Mieterschaft der Weststadt im Unternehmensmieterrat der Wohnbau Gießen GmbH, der ein Mitbestimmungsrecht bei Entscheidungen der Geschäftsführung hat und sich bei Fragen rund um Wohnungsneubau, Modernisierungen und Sanierungen beteiligt. Laut einer Analyse der Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte ist das Mietermitbestimmungskonzept für Wohnungsunternehmen als modellhaft zu sehen.³³

Angebote auf gesamtstädtischer Ebene

Die städtischen Ämter sind mit vielfältigen Dienstleistungen und Angeboten in der Nördlichen Weststadt vertreten. Wichtige Akteure sind u.a. das Amt für soziale Angelegenheiten, das Jugendamt und das Büro für Integration.

Leitlinien für eine strukturierte Bürgerbeteiligung³⁴

Die 'Bürgerbeteiligungssatzung der Universitätsstadt Gießen' wurde mit Veröffentlichung am 21.03.2015 bekannt gemacht.

³² https://www.giessener-land.de/index.php?section=vereine.php&id_ort=0&id_art=0&str_name=&page=2&veid=379; 27.07.2017

³³ <https://www.wohnbau-giessen.de/gremien/der-unternehmensmieterrat>; 29.03.2018

³⁴ <https://www.netzwerk-buergerbeteiligung.de/kommunale-beteiligungspolitik-gestalten/kommunale-leitlinien-buergerbeteiligung/sammlung-kommunale-leitlinien/einzelsicht-leitlinien/article/giessen/>, 14.12.2017

Die 'Leitlinien für eine strukturierte Bürgerbeteiligung' zeigen vielfältige Formen der Beteiligung auf, die von Informieren und Fragen über aktives Beteiligen bis zum Einbringen von Anträgen reichen. Der Magistrat hat zur Umsetzung ein Büro für Bürgerbeteiligung eingerichtet, das als unmittelbarer Ansprechpartner fungiert. Die Bürgerbeteiligungssatzung regelt Rechte und Pflichten der Beteiligten mit dem Ziel, kommunale Planungs- und Entscheidungsprozesse transparent zu gestalten. Im Juli 2015 wurde auch ein Arbeitskreis 'Bürgerbeteiligung' eingerichtet, dessen Mitglieder aus Politik, Verwaltung und Bürgerschaft kommen.

Online-Beteiligungsportal Gießen DIREKT³⁵

Im Kontext der Umsetzung der Leitlinien für eine strukturierte Bürgerbeteiligung erfolgte die Einrichtung einer Vorhabenliste auf dem Online-Beteiligungsportal Gießen DIREKT. Hier werden aktuelle Vorhaben und Planungen der Stadt mit Informationen zu Zielen, Kosten und Verfahrensschritten sowie im Plan mit Bitte um Kommentierung dargestellt. Darüber hinaus werden Bürgerbeteiligungsformate zu den jeweiligen Planungen angekündigt.

Im Programmgebiet und in dessen Umfeld sind zur Zeit die Projekte die 'Soziale Stadt Nördliche Weststadt', der 'Umbau Grundschule Gießen-West' sowie das Entwicklungskonzept 'Im Katzenfeld' aufgeführt.

Mängelmelder³⁶

Auf der Plattform 'Mängelmelder' können Bürger auf kleinteilige Missstände und Mängel im öffentlichen Raum hinweisen. Sie betreffen Abwasser und Wasser, defekte Ampeln, defekte Laternen, beschädigte Verkehrsschilder, Straßen- und Gehwegschäden, Schrottautos und -fahrräder, Sperrmüll sowie Problemsituationen in Grünflächen und auf Spielplätzen. Zur Erläuterung können Fotos eingestellt und erkannte Mängel auf einer interaktiven Karte verortet und beschrieben werden. Seitens der Stadtverwaltung wird der Bearbeitungsstand der Mängelbeseitigung kontinuierlich aktualisiert. In der Nördlichen Weststadt sind vor allem Straßen- und Gehwegschäden, fehlende Verkehrsschilder, Vandalismus, Vermüllung und fehlende Bordsteinabsenkungen dargestellt.

Büro für Frauen und Gleichberechtigung der Stadt Gießen

Das Büro für Frauen und Gleichberechtigung der Stadt Gießen ist eine dialoggruppenorientierte Servicestelle zur Förderung der Gleichstellung von Frauen und Männern sowie zur Beratung in schwierigen Lebenssituationen. Es ist gleichzeitig Beschwerdestelle bei Diskriminierung und Benachteiligung von Menschen. Übergreifend werden Vorträge, Workshops und Seminare veranstaltet.

Jugendamt

Das Jugendamt der Universitätsstadt Gießen vertritt die Rechte und Interessen von Kindern, Jugendlichen und ihren Familien. Es bietet Beratungs-, Hilfs- und Freizeitangebote zur Unterstützung der Familien und der elterlichen Erziehungsverantwortung an.

Der Allgemeine Soziale Dienst des Jugendamts (ASD) agiert als zentrale Anlaufstelle des Sozialen Dienstes und verfügt über ein breites Angebot an Beratung, Hilfe und Unterstützung, Unterbringung, Krisenhilfe und Kinderschutz.³⁷ Darüber hinaus wird gesamtstädtisch aufsuchende Jugendsozialarbeit (AJS) und Projektarbeit geleistet.

Das Jugendamt ist stetes Mitglied des AK West. Vor dem Hintergrund der erhöhten Anzahl an Kindeswohlgefährdungen im Programmgebiet werden im Rahmen des Kinder- und Jugendschutzes Hausbesuche, ambulante Maßnahmen, teilstationäre Hilfe und soziale Gruppenarbeit geleistet. Das Jugendamt ist auch mit der Trägersaufsicht der Kitas der Stadt Gießen betraut, die es in Familien- und Erziehungsfragen unterstützt.

35 <https://giessen-direkt.de>, 02.08.2017

36 <http://maengelmelder.giessen.de/>, 02.08.2017

37 <https://www.giessen.de/index.phtml?La=1&sNavID=684.401&mNavID=684.401&object=tx,1894.754.1&kat=&kquo=1&sub=0>, 02.08.2017

4.5 Wohnen und Wohnumfeld

Wohnraumangebot

Das Programmgebiet Nördliche Weststadt weist insgesamt 329 Wohngebäude mit 1.333 Wohneinheiten und ca. 3,3 % der Haushalte Gießens auf. In der Immobilienbranche wird die Nördliche Weststadt als einfache bis mittlere Wohnlage ausgewiesen. Die Reihenhäuser in der Paul-Schneider-Straße, das Hochhaus in der Pater-Delp-Straße sowie die Wohnbebauung zwischen Grünzug und Friedrich-Naumann-Straße sind als mittlere Wohnlage eingestuft.³⁸ Die Wohnlagenqualifizierung³⁹ ist unter anderem durch die stark frequentiere Verkehrsachse Krofdorfer Straße und die B 429 beeinflusst.

In den vergangenen Jahren wurde zwischen Paul-Schneider-Straße und Carlo-Mierendorff-Straße die Reihenhaussiedlung 'Am Kornfeld' errichtet, neben den Bebauungen zwischen Hochwasserdeich und Wilhelm-Leuschner-Straße (Plan Nr. GI 05/14) ist damit das Segment 'Reihenhäuser' im Programmgebiet erweitert worden.

Die im Regionalplan 2011 festgelegte und im Flächennutzungsplan 2006 dargestellte wohnbauliche Weiterentwicklung der nördlichen Weststadt nördlich der Weilburger Grenze ('Im Katzenfeld') nördlich des Programmgebiets wird nicht weiter verfolgt. Eine aktuelle Städtebauliche Rahmenplanung der Universitätsstadt Gießen von 2017 sieht hier eine gewerbliche Entwicklung vor.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude liegt bei durchschnittlich 4,1 (städtischer Durchschnitt 3,4). Durchschnittlich leben in den Haushalten im Programmgebiet 2,3 Personen (städtischer Durchschnitt 1,8). Der Anteil von 1-Personen-Haushalten liegt mit 32,5 % weit unter dem städtischen Durchschnitt (48,8 %). Der überwiegende Anteil der Wohnungen ist zwischen 40 und 80 m² groß.

Die Wohnquartiere im Gebiet weisen Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie Hochhäuser und Geschosswohnungsbau auf. Die Vielzahl der begrünten Außenräume führt zu einem insgesamt ansprechenden Wohnumfeld. Äußere Einflüsse, d.h. Immissionsbelastungen (Lärm, Geruch) wirken sich vorwiegend entlang der Krofdorfer Straße und im Bereich Paul-Schneider-Straße / Carlo-Mierendorff-Straße negativ auf die Wohnqualität aus.

Unterschiedliche Wohnqualitäten sind auch auf den divergierenden Sanierungs- bzw. Modernisierungszustand von Gebäuden und Freiflächen zurückzuführen. Handlungsbedarf besteht insbesondere auch bei der barrierearmen Gestaltung von Wohnungen und Gebäuden sowie der Freianlagen und Wegeverbindungen.

Die Wevato GmbH und die Deutsche Zinshaus AG haben seit der Übernahme der übergebenen Objekte im Jahr 2016 sukzessiv die Modernisierung von leer stehenden Wohnungen vorgenommen und den Instandhaltungsstau aus den Vorjahren über die Aufwertung von Eingangsbereichen, die Verbesserung der Beleuchtung und diverse kleinteilige Reparaturen abgebaut. Im Mittelpunkt der kurzfristigen Aktivitäten stehen weitere Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere Strang- und Dachsanierungen. In den nächsten zwei Jahren sollen auch Treppenhäuser, Aufzüge und weitere Eingangsbereiche modernisiert werden.

Die Wohnbau Gießen GmbH hat in den 1990er Jahren einfache Sanierungsmaßnahmen in der Rotklinkersiedlung sowie im Bereich der Immobilien in der Friedrich-Naumann-Straße durchgeführt. Positive Resonanz fanden hierbei die durchgeführten Mieterbeteiligungen, die beispielhaft für die weiteren anstehenden Sanierungen über die Rotklinkersiedlung hinaus zu sehen sind.

Mietpreise

Für die Universitätsstadt Gießen liegt kein Mietspiegel vor. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Mietpreise in der Nördlichen Weststadt unter dem durchschnittlichen Niveau der Gesamtstadt liegen.

³⁸ <http://iib-wohnlagenkarte.de>, 2017

³⁹ Qualitätskriterien u.a. Lage, bauliche Struktur, Zusammensetzung der Bevölkerung, Infrastruktur, Gebäudezustand, Image des Wohngebiets

Öffentlich geförderte Wohnungen befinden sich in der Anne-Frank-Straße, in der Carlo-Mierendorff-Straße, in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße, in der Karl-Sack-Straße, in der Krofdorfer Straße, im Leimenkauter Weg, in der Pater-Delp-Straße, in der Paul-Schneider-Straße sowie am Schwalbachacker (s. auch Kapitel 4.3 Eigentumsstruktur). Hervorzuheben ist, dass auch Wohnungen, deren Bindung ausgelaufen ist, in großen Teilen im niedrigpreisigen Segment verblieben sind.

Tabelle 8: Rahmendaten Wohnen ⁴⁰

Basisdaten	Nördliche Weststadt (Stand 2017)	Gesamtstadt (Stand 2011)
Anzahl der Gebäude	329	12 361
Anzahl der Wohnungen	1.333	42.552
Durchschnittl. Anzahl Wohnungen pro Gebäude	4,1	3,4
Durchschnittl. Anzahl Personen pro Haushalt	2,3	1,8

Nachbarschaften

Gespräche mit Bewohnern haben gezeigt, dass häufig kaum Kontakte über die Klein-Quartiere hinaus bestehen, sondern dass Kontakte bevorzugt im eigenen oder benachbarten Haus gesucht werden. Aufgrund sprachlicher Erleichterung werden vor allem Kontakte mit Bewohnern gleicher Herkunftsländer geknüpft. Da auch städtebaulich kaum reizvolle Verflechtungen bestehen, ist der Wunsch, nachbarschaftliche Angebote und Treffpunkte zu schaffen, auf Ebene der Bewohner groß. Darüber hinaus stehen nachbarschaftlich nutzbare Räumlichkeiten, u.a. für die Einrichtung eines Elterncafés, für die Arbeit in Gruppen, für Veranstaltungen, Eltern-Kind-Turnen und Ähnliches sehr hoch auf der Agenda.

Wohnumfeld⁴¹

In der Zusammenschau ist der Anteil an Grün- und Freiflächen in der Nördlichen Weststadt hoch. In einigen Bereichen, u.a. im Neubaugebiet Carlo-Mierendorff-Straße belegen Parkplätze und Erschließungsanlagen jedoch große Flächen, sodass die Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt ist. Die Ausstattung und Gestaltung der Außenanlagen ist in fast allen Bereichen unzureichend und nicht mehr zeitgemäß. Besonders großzügig angelegte Grünflächen, z.B. im Bereich der Punkthäuser, sind kaum gestaltet. Hier mangelt es vor allem an raumbildender Bepflanzung und Modellierungen.

Aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen variieren die bauliche Dichte, damit verbunden auch die Größen der gebäudezugeordneten Freiflächen. Niedrige Bebauungsdichten finden sich vor allem in der Rotklinkersiedlung und im Reihenhausquartier nördlich der Carlo-Mierendorff-Straße, die private Vor- und Hausgärten aufweist. In den Bereichen mit Geschosswohnungsbau bestimmen gemeinsam nutzbare Grünflächen und Spielbereiche das Bild. Hier besteht zwar Handlungsbedarf in Ausstattung und Gestaltung, aber auch Potenzial für Nachbarschaftsprojekte. Eigeninitiative von Bewohnern zeichnet sich vereinzelt bereits im Anlegen von Blumenbeeten ab.

Besonders zu verfolgen sind Baumneupflanzungen im Umfeld der Gebäude, die in der Vernetzung der unterschiedlichen Wohnumfeldbereiche dazu beitragen können, den in Ansätzen bereits vorhandenen parkartigen Charakter der Nördlichen Weststadt weiter zu stärken. Dies käme auch den neuen Reihenhaussiedlungen zugute, die keine gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen aufweisen, deren Wohnumfeld überwiegend für Parkierung genutzt wird.

Da auch im Bereich der Gewerbebetriebe und des Nahversorgungszentrums nur in geringem Umfang Begrünungen zu verzeichnen sind, könnten Entsiegelungen nicht betriebsnotwendiger Flächen zu einer Aufwertung des Erscheinungsbilds und zu einer Verbesserung des Lokalklimas beitragen.

⁴⁰ Universitätsstadt Gießen, 2017 / Zensus-Umfrage, Datenstichtag 09.05.2011 /©

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014

⁴¹ Potentialanalyse der Grün- und Freiflächen, Stadt + Natur, 2017

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

- Einfache Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Programmgebietskulisse



Abb. 12: Wohnlagen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplätze
- Sportplätze
- SB Sport- und Bolzplätze
- ÖS Öffentliche Spielplätze
- HS Halböffentliche Spielplätze
- TP Treffpunkte
- Baum
- Fußwege
- Programmgebietskulisse



Abb. 13: Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünflächen / Spiel- und Sportflächen⁴²

Die Nördliche Weststadt ist im Nordosten und Westen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die östliche Grenze bildet der Hochwasserdeich, davor liegende Bereiche sind ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Die bestehende Grünstruktur wird im Wesentlichen durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzug (Parkanlage, öffentliche Grünfläche) zwischen der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und der Straße Schwalbachacker bestimmt. Der Grünzug wirkt mit seinem parkähnlichen Charakter und teilweise verwilderten Bereichen naturnah, allerdings in Teilen auch wenig gepflegt und in die Jahre gekommen. Auch eine angemessene Aufenthaltsqualität ist in Teilbereichen, u.a. aufgrund fehlender Sitzgelegenheiten, nicht gegeben.

Auf Initiative der Lokalen Agenda, Gruppe Umwelt und Naturschutz wurde ein Teilbereich des Grünzugs als 'Naturerfahrungsraum' gestaltet. Vor diesem Hintergrund wurden durch die Gemeinwesenarbeit Gießen-West und den Jugendtreff Holzpalast in Kooperation mit dem Gartenamt der Stadt Gießen bereits mehrere Partizipationsprojekte, u.a. der Bau einer Mountainbikestrecke mit Kindern und Jugendlichen durchgeführt, um den Naturraum erlebbar zu machen. Zugewachsene und verwilderte Bereiche wurden bewusst naturnah belassen, um ihre Erfahrbarkeit zu steigern. Insgesamt entstanden attraktive Spielräume für Kinder und Treffpunkte für Jugendliche.

Im östlichen Bereich des Grünzugs, am Alten Krofdorfer Weg, befinden sich ein Bolzplatz und ein öffentlicher Spielplatz. Begrenzt wird der Grünzug im Norden durch einen Entwässerungsgraben, der regelmäßiger Pflege bedarf.

Den Abschluss im Osten bildet der Hochwasserdeich, der zwar eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung bildet, aber ebenfalls Bedarf an Ausstattung aufweist.

Besondere Potenziale im Programmgebiet sind auch der Spiel- und Freizeitbereich mit zwei Bolzplätzen im nördlichen Bereich östlich und westlich der Grundschule Gießen-West sowie die Freifläche östlich des Wilhelm-Liebknecht-Hauses im Süden des Gebietes, die eine Spielanlage aufweist.

Neben den Spielplätzen an der Grundschule und im Grünzug ist der hoch frequentierte Spielplatz nördlich des Wendehammers an der Pater-Delp-Straße von hoher Bedeutung. Dieser dient auch als Treff- und Kommunikationsfläche für alle Generationen der Nachbarschaft.

In den Klein-Quartieren sind elf halböffentliche Spielbereiche vorhanden, die häufig auch als nachbarschaftliche Treffpunkte dienen. Die Bolzplätze und die Spielplätze sind hinsichtlich Ausstattung und Gestaltung in die Jahre gekommen und bedürfen einer dringenden Aufwertung. Darüber hinaus ist das Angebot für Kleinkinder zu erweitern. Einige Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten wurden rückgebaut, da Lärm und Verschmutzungen von Nutzergruppen für Unmut bei den Anwohnern gesorgt haben. Im Rahmen der weiteren Entwicklung ist daher ein wichtiges Ziel, attraktive, generationsübergreifende Treffpunkte zu schaffen.

Die Dietrich-Bonhoeffer-Straße, die Karl-Sack-Straße sowie die Anne-Frank-Straße sind als Spielstraßen ausgewiesen.

Gedeckte Sportflächen für Vereinssport sind innerhalb des Programmgebiets nicht vorhanden. Die im Westen nördlich des Gleiberger Wegs befindlichen Sporthallen decken den Bedarf im Programmgebiet allerdings kompensatorisch ab. Hier befindet sich auch das Westbad Gießen.

Sauberkeit

Seitens der Bewohner wird vielfach die mangelnde Sauberkeit im Stadtquartier beklagt. Vor allem Grünflächen, Treffpunkte und Spielbereiche, aber auch Gehwege im Bereich der Müllsammelstellen sind häufig verschmutzt. Darüber hinaus ist die Ablage von illegalem Sperrmüll zu verzeichnen. Kritisch zu sehen ist vor allem die Verschmutzung durch Alkohol, Kondome und Drogenutensilien im öffentlichen Raum, da dadurch auch das subjektive Sicherheitsgefühl negativ beeinflusst wird.

⁴² Potentialanalyse der Grün- und Freiflächen, Stadt + Natur, 2017

Der Wunsch, Müllbehälter aufzustellen, Hundekotbeutel zur Verfügung zu stellen, Sperrmüll kontinuierlich zu beseitigen und zu einer Verbesserung der Mülltrennung im öffentlichen Raum zu kommen, ist insgesamt hoch.

Ziel ist, über die Durchführung von Müllsammelaktionen, gemeinsam mit Einrichtungen, Bewohnern, Vertretern der Wohnungswirtschaft und sozialen Akteuren, eine generationsübergreifende Sensibilisierung für die Sauberkeit im Stadtquartier herzustellen. Denkbar ist auch die Einrichtung eines Quartiersfonds zur Unterstützung von Initialprojekten im Bereich Pflege und Anpflanzungen.

Den zunehmenden Rattenpopulationen, insbesondere im Bereich nördliche Paul-Schneider-Straße, sollte über eine stadtteilbezogene Strategie zur Rattenbekämpfung entgegengewirkt werden.

Wohnzufriedenheit

Eine Bewohnerbefragung der Jugendwerkstatt Gießen in der Pater-Delp-Straße 24⁴³ im Jahr 2017 verdeutlicht die hohe Unzufriedenheit der Bewohner des Hochhauses mit dem Wohnumfeld. 81 % der Befragten möchten sobald wie möglich wegziehen und verweisen auf eine hohe Mieterfluktuation, die die mangelnde Wohnzufriedenheit ebenfalls widerspiegelt. Gründe hierfür sind u.a. das nicht kindergerechte Wohnumfeld, Vermüllung, unerwünschte Nutzergruppen auf Grün- und Freiflächen sowie fehlende nachbarschaftliche Angebote in der Umgebung. Darüber hinaus bemängeln 75 % der Befragten, dass kein Hausmeister oder Mieterservice vor Ort ist.⁴⁴ In Reaktion hierauf wird durch die Wohnbau Gießen GmbH zeitnah eine direkte Anlaufstelle, im Kontext des geplanten Büros des Quartiersmanagements, eingerichtet. Auch die Wevato GmbH / Zinshaus AG plant ab 2018 eine intensiviertere Betreuung der Immobilien durch Hausmeister.

Die Infrastruktur im Gebiet wird im Gegensatz zum unmittelbaren Wohnumfeld positiv gesehen.

Sicherheit im öffentlichen Raum

Von Bedeutung für die Attraktivität des Wohnstandorts und die Wohnzufriedenheit der Bewohner ist – vor allem für Frauen und Familien – das subjektive Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum und das damit verbundene innere und äußere Quartiersimage.

Das subjektive Sicherheitsempfinden wird vor allem durch die Aufenthalts- und Gestaltqualität von Straßen, Plätzen und Grünflächen sowie deren Frequentierung und Nutzung bestimmt. Insbesondere schlecht beleuchtete, schwer einsehbare und unübersichtliche Bereiche mit geringer Frequentierung werden als Angsträume wahrgenommen.

Auffällig im Programmgebiet sind in dieser Hinsicht die hohen Einfassungen von Hauseingängen, Fußwegen und Stellplätzen durch Hecken, undefinierte Restflächen im Übergang zwischen den Wohnquartieren sowie unzureichend beleuchtete Wege, Tiefgaragen und Unterführungen. Auch durch die ungeordnete Situation der Abfallentsorgung wird das Bild des öffentlichen Raums negativ geprägt.

Vorhandene Vandalismusschäden und Verschmutzungen durch Graffiti und herumliegenden Müll führen zu weiterer Unsicherheit der Anwohner. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses des ISEKs wurde auch auf die mangelnde Orientierungsmöglichkeit, die vor allem bei Besuchern aufgrund der unzureichenden Beschilderung der Straßen auftritt, verwiesen. Hinzu kommen schwer einsehbare Bereiche (Unterführungen, Hauseingänge, durch hohe Hecken eingefasste Treffpunkte, Stellplätze und Fußwege), die im gesamten Gebiet der Nördlichen Weststadt zu finden sind. Vor diesem Hintergrund ist ein wichtiges Ziel, das subjektive Sicherheitsempfinden durch Aufwertungen im Wohnumfeld, durch die attraktive Gestaltung von Hauseingängen, die Verbesserung der Beleuchtung und der Einsehbarkeit des öffentlichen Raums zu verbessern.

Zielführend ist auch, die soziale Kontrolle von Treffpunkten und Sitzmöglichkeiten durch Anwohner, Patenschaften oder Hausmeister zu erhöhen, um Vandalismus, Verschmutzungen und Lärmbelastungen durch bestimmte Nutzergruppen zu reduzieren.

43 Nicht repräsentative Umfrage für das Programmgebiet

44 Bewohnerbefragung Jugendwerkstatt Gießen, Pater-Delp-Straße 24, 2017

**Eindrücke
Wohnen**

*Reihenhäuser
Wilhelm-Leuschner-Straße,
Einzелеigentum Privat*



*Zeilenbebauung
Paul-Schneider-Straße,
Wohnbau Gießen GmbH*



*Reihenhäuser
Paul-Schneider-Straße,
Einzелеigentum Privat*



Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Eindrücke Wohnen

*Reihenhäuser Neubau
Wilhelm-Leuschner-Straße,
Einzeleigentum Privat*



*Punkthäuser
Pater-Delp-Straße, Wohn-
bau Gießen GmbH*



*Hochhaus
Carlo-Mierendorff-Straße
Wevato GmbH /
Zinshaus AG*



**Eindrücke
Wohnen**

*Geschosswohnungsbau
Pater-Delp-Straße,
Wohnbau Gießen GmbH*



*Hochhaus
Pater-Delp-Straße,
Wohnbau Gießen GmbH*



*Geschosswohnungsbau
Pater-Delp-Straße,
Wohnbau Gießen GmbH*



Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Eindrücke Wohnen

*Geschosswohnungsbau
Pater-Delp-Straße,
Wevato GmbH /
Zinshaus AG*



*Reihenhäuser
Dietrich-Bonhoeffer-Straße,
Einzелеigentum Privat*



*Mehrfamilienhäuser,
Karl-Sack-Straße,
Einzелеigentum Privat*



**Eindrücke
Wohnen**

*Geschosswohnungsbau
Schwalbachacker,
GWH*



*Zeilenbauten,
Friedrich-Naumann-Straße,
Wohnbau Gießen GmbH*



*Geschosswohnungsbau
Krofdorfer Straße / Lei-
menkauter Weg, Wohn-
bau Gießen GmbH*



Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Eindrücke Wohnen

*Geschosswohnungsbau
Schwalbachacker /
Leimenkauter Weg,
Wohnbau Gießen*



*Zeilenbauten,
Leimenkauter Weg,
Wohnbau Gießen*



*Reihenhäuser
Läufertsröder Weg,
Wohnbau Gießen*



**Eindrücke
Wohnumfeld**



Paul-Schneider-Straße



Paul-Schneider-Straße



Paul-Schneider-Straße

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Eindrücke
Wohnumfeld



Wilhelm-Leuschner-Straße



*Carlo-Mierendorff-Straße /
Wilhelm-Leuschner-Straße*



Pater-Delp-Straße Ost

**Eindrücke
Wohnumfeld**



Carlo-Mierendorff-Straße



Pater-Delp-Straße West



Pater-Delp-Straße West

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Eindrücke Wohnumfeld



*Pater-Delp-Straße,
Punkthäuser*



*Pater-Delp-Straße,
Am Grünzug*



*Dietrich-Bonhoeffer-
Straße, Am Grünzug*

**Eindrücke
Wohnumfeld**



Schwalbachacker Nord



Friedrich-Naumann-Straße



Läufertsröder Weg

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Eindrücke
Treffpunkte



Paul-Schneider-Straße



*Pater-Delp-Straße
West, Am Grünzug*



*Pater-Delp-Straße West /
Krofdorfer Straße*

**Eindrücke
Treffpunkte**



Pater-Delp-Straße Ost



*Friedrich-Naumann-
Straße, Am Grünzug*



*Schwalbachacker Süd /
Leimenkauter Weg*

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Eindrücke
Öffentliche
Grün- und Freiflächen,
Spielplätze



Spielplatz Paul-Schneider-Straße



*Schulhof Grundschule
Gießen-West*



Hochwasserdeich

**Eindrücke
Öffentliche
Grün- und Freiflächen,
Spielplätze**



*Spielplatz Pater-
Delp-Straße*



Ost-West Grünzug



Spielplatz Grünzug

Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Eindrücke
Öffentliche
Grün- und Freiflächen,
Spielplätze



*Ost-West Grünzug mit
Naturerfahrungsraum*



*Spielplatz
Leimenkauter Weg*



*Außenanlagen
Aliceschule*

**Eindrücke
Öffentliche
Sportflächen**

*Sportfläche
Paul-Schneider-Straße*



*Sportfläche Holzpalast,
Paul-Schneider-Straße*



*Dirtbike-Strecke,
Grünzug*



Gießen 'Soziale Stadt' Nördliche Weststadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

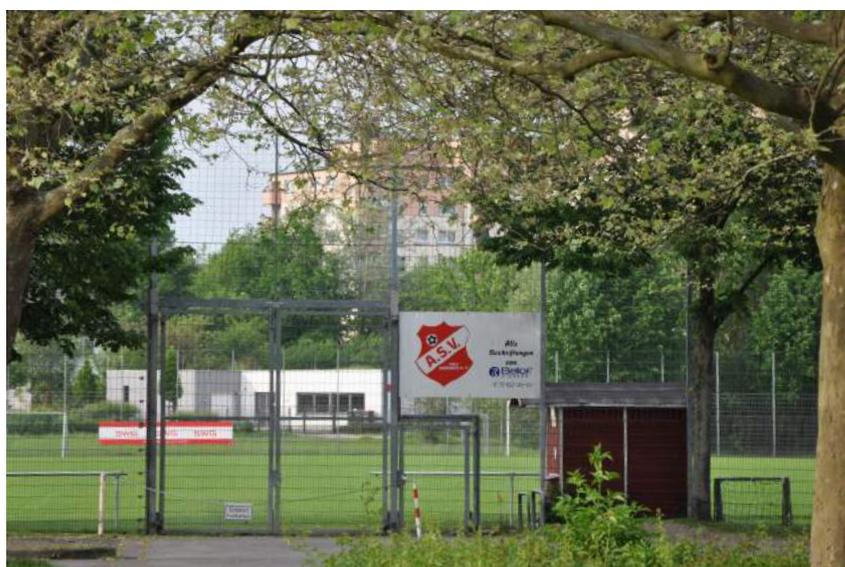
Eindrücke
Öffentliche
Sportflächen



Bolzplatz, Grünzug



*Ehemaliger Bouleplatz
Pater-Delp-Straße*



*Sportplatz
Gleiberger Weg*

**Eindrücke
Sicherheit im
öffentlichen Raum**



*Hauseingang Carlo-
Mierendorff-Straße*



*Parkdeck Carlo-
Mierendorff-Straße*



Ost-West Grünzug